



Udhëzues mbi Zyrat me Një Ndalesë në Shqipëri

Si të krijoni me sukses një qendër të tillë për të përshpejtuar rinovimin e ndërtesave rezidenciale.

*Ilona Illésné-Szécsi
Valbona Mazreku*

Dizenjuar nga



Ky projekt është pjesë e Nismës Evropiane për Klimën (EUKI) e Ministrisë Federale Gjermane për Çështjet Ekonomike dhe Veprimin Klimatik (BMWK). Projekti “RenovAID – Mbështetje Strukturore me Shumë Nivele për Përmirësimin e Efiçencës së Energjisë në Ndërtesa në Kosovë dhe Shqipëri” ka për qëllim të rrisë efiçencën e energjisë në ndërtesat e këtyre rajoneve. Efiçenca e energjisë është thelbësore për uljen e emetimeve të gazeve serrë, pakësimin e kostove të energjisë dhe sigurimin e një zhvillimi të qëndrueshëm.

Ky raport përmbledh gjetjet nga studime të thelluara të kryera në Kosovë dhe Shqipëri, shtjellon pengesat aktuale dhe propozon rekomandime konkrete politike dhe zbatime praktike me qëllim përmirësimin e efiçencës së energjisë në ndërtesa.

Udhëzuesi paraqet një përmbledhje për zyrat me një ndalesë (ZIN): kërkesat e Bashkimit Evropian, përfitimet që ZIN sjell për bashkitë, shërbimet që mund të ofrohen dhe llojet e ndryshme të ZIN-ve. Ai gjithashtu sjell shembuj të mirë nga Evropa. Më tej, paraqet gjendjen e sotme në Shqipëri dhe jep rekomandime për mënyrën e ngritjes së ZIN në Tiranë.

Supported by:



Federal Ministry
for Economic Affairs
and Climate Action



European
Climate Initiative
EUKI

on the basis of a decision
by the German Bundestag

 **RenovAID**

Multi-level structural support
for improving energy efficiency
in buildings in Kosovo and Albania



WiseEuropa

**balkan
green
foundation**



ENERGIACLUB
SZAKPOLITIKAI INTÉZET
MÓDSZERTANI KÖZPONT

TABELA E PËRMBAJTJES

1. HYRJE	7
2. KONCEPTI I QENDRËS SË SHËRBIMEVE TË INTEGRUARA (ZIN)	
2.1 <i>Koncepti ZIN, shërbimet dhe llojet</i>	09
2.2 <i>Cilat janë kërkesat e BE-së?</i>	14
2.3 <i>Përfitimet nga krijimi i ZIN</i>	15
3. PALËT E INTERESUARA DHE SHËRBIMET	
3.1 <i>Palët e interesuara</i>	21
3.2 <i>Udhëtimi i klientit, shërbimet</i>	23
3.2.1 <i>Ndërgjegjësim, marketim</i>	24
3.2.2 <i>Targetimi i blerësve të shtëpive të dorës së dytë</i>	28
3.2.3 <i>Vlerësimi i thjeshtuar dhe propozimet</i>	29
3.2.4 <i>Planifikimi i projektit</i>	29
3.2.5 <i>Përzgjedhja e kompanive</i>	30
3.2.6 <i>Opsionet e financimit, plani financiar</i>	31
3.2.7 <i>Punimet e riparimit</i>	32
3.2.8 <i>Mbikëqyrja në vend e ndërtimit</i>	32
3.2.9 <i>Sigurimi i cilësisë, garancia, monitorimi</i>	33
4. FAQET E WEB-IT, KONSULENTËT, PROFESIONISTËT	
4.1 <i>Faqja e Web-it</i>	35
4.2 <i>Zyrat dhe konsulentët</i>	40
4.3 <i>Profesionistët</i>	42
5. SHEMAJ TË MIRË TË ZIN	
5.1 <i>Shembuj të mirë nga BE</i>	44
5.1.1 <i>Modeli Irlandez</i>	44
5.1.2 <i>Modeli Francez</i>	46
5.1.3 <i>Modeli Austriak</i>	48
5.2 <i>Shembuj dhe nisma të tjera të mira</i>	50
5.2.1 <i>Shembuj të mirë nga komuniteti</i>	50
5.2.2 <i>Mbështetje për pallatet me shumë banesa</i>	52
5.2.2.1 <i>Amiestas, Vilnius</i>	52
5.2.2.2 <i>Asenovgrad, Bullgari</i>	54
5.2.3 <i>Mbështetje për Familjet në Varfëri Energjitike</i>	54
5.2.3.1 <i>Strehimi në fshat, Hungari</i>	54
5.2.3.2 <i>Ponto de TRANSIÇÃO, Portugali</i>	56
5.2.3.3 <i>Ruloti i rinovimit, Belgjikë</i>	57



6. QËNDRUESHMËRIA E ZIN, PLANI I BIZNESIT, FORMAT LIGJORE

6.1 <i>Plani i biznesit</i>	59
6.2 <i>Analiza të mëtejshme: PESTEL, hartëzimi i grupeve të interesit, analiza e riskut</i>	62
6.3 <i>Format ligjore</i>	66
6.4 <i>Qëndrueshmëria (financiare) dhe zhvillime të mëtejshme</i>	68
6.4.1 <i>Financimi i hershëm</i>	68
6.4.2 <i>Kalimi në përfshirjen e sektorit privat</i>	68
6.4.3 <i>Zhvillime të mëtejshme</i>	69
7. SITUATA NË SHQIPËRI	71
8. REKOMANDIME PËR VENDOSJEN E ZIN NË TIRANË	73

1. HYRJE

Bashkimi Evropian ka vendosur objektivin për neutralitet klimatik deri në vitin 2050, me një objektiv të ndërmjetëm që, në vitin 2030 të ulë lëshimet e gazeve serrë me 55% krahasuar me nivelet e vitit 1990.¹ Siç theksohet në nismën “Vala e Rinovimit” të Marrëveshjes së Gjellbër Evropiane, ky objektiv për sektorin e banimit nënkupton të paktën dyfishim të ritmit aktual të rinovimeve, duke rritur ndjeshëm pjesën e rinovimeve me performancë të lartë dhe atyre me konsum të ulët energjie (rinovime të thella). Ndonëse zgjidhjet teknike janë të njohura dhe të disponueshme, ndërhyrja në sektorin rezidencial mbetet shumë komplekse, veçanërisht për shkak të strukturës së pronësisë në fondin e ndërtesave. 70% e popullsisë në BE janë pronarë të banesës ku jetojnë², ndërsa 30% që mbetet jetojnë në banesa me qira. Edhe për banesat me qira, pjesa e pronarëve profesionalë (kompani banesash, operatorë të banesave sociale) mbetet relativisht e vogël krahasuar me pronarët individualë. Në Shqipëri, 95.9% e njerëzve jetojnë në banesën apo shtëpinë e tyre³, që do të thotë se, në shumicën dërrmuese të rasteve, vendimi për të ndërmarrë rinovimin energjetik të banesës u takon pronarëve joprofesionistë, të cilët zakonisht janë të painformuar, të patrajnuar për këtë rol dhe/ose nuk kanë kohë për të administruar një projekt rinovimi energjetik, i cili rrallëherë është prioriteti i tyre kryesor⁴.

Për të nxitur rinovimin energjetik të banesave në shkallë të gjerë, politikat publike zakonisht përqendrohen në stimulimin e kërkesës përmes rritjes së ndërgjegjësimit, vendosjes së kërkesave të detyrueshme, ofrimit të subvencioneve publike dhe kredive me interes të ulët. Megjithatë, duke pasur parasysh

¹European Comission: 2030 climate targets - tinyurl.com/2b5hcsdx

²Eurostat: House or flat – owning or renting - tinyurl.com/5espv9f

³Trading Economics: Kosovo Home Ownership Rate - tinyurl.com/y4s7htf9

⁴Christophe Milin, Adrien Bullier: Towards large-scale roll out of „integrated home renovation services” in Europe, 2021 - tinyurl.com/yubj4bfc



mungesën e kapaciteteve të pronarëve për të përballuar kompleksitetin e rinovimeve me konsum të ulët energjie, ne supozojmë se rinovimi (me konsum të ulët) i banesave mund të zgjerohet vetëm nëse vendosen shërbime të përshtatshme nga ana e ofertës, me qëllim që të ulët barra e informacionit dhe ajo teknike mbi pronarët. Ky udhëzues tregon se si zhvillimi i qendrave të shërbimeve të integruara (ZIN) mund të ofrojë një përgjigje të bashkërenduar dhe koherente për nevojat e pronarëve në çdo hap të procesit të tyre, për ta bërë sa më të lehtë dhe pa stres procesin e rinovimit⁵.



⁵Christophe Milin, Adrien Bullier: Towards large-scale roll out of „integrated home renovation services“ in Europe, 2021 - tinyurl.com/yubj4bfc

2. KONCEPTI I QENDRËS SË SHËRBIMEVE TË INTEGRUARA (ZIN)

2.1 KONCEPTI ZIN, SHËRBIMET DHE LLOJET

Në Evropë nuk kryhen mjaftueshëm investime në rinovime energjetike për shkak të mungesës së ndërgjegjësimit përgjatë zinxhirit të vendimmarrjes, mungesës së njohurive teknike dhe ekonomike specifike ndër grupet e përdoruesve të energjisë, furnizuesve dhe bankave, mungesës së kohës dhe bashkëpunimit, mungesës së modeleve specifike financiare dhe mungesës së besimit. Kjo passjell një problem të llojit “veza apo pula” - nuk ka mjaftueshëm kërkesë për rinovime energjetike dhe nuk ka mjaftueshëm ofertë cilësore. Një zgjidhje e përshtatshme për këtë problem mund të jetë një qendër e shërbimeve të integruara (ZIN), që mbështet pronarët gjatë gjithë procesit të rinovimit, nxit investimet, gërsheton shërbime të ndryshme nën një “kulm” të vetëm dhe lidh kërkesën me ekspertët dhe kontraktorët e kualifikuar.

Megjithëse Direktiva për Performancën e Energjisë në Ndërtesa (DPEN)⁶ nuk jep një përkufizim ligjor për qendrat ZIN, ato janë një koncept i mirëpërcaktuar brenda ekosistemit të rinovimeve. Qendrat e shërbimeve të integruara (ZIN) i referohen një vendi virtual ose fizik ku palët e interesuara (pronarë banesash, ndërmarrje të vogla dhe të mesme, institucione publike) mbështeten në të gjitha pikëpyetjet dhe fazat e zbatimit të projekteve të rinovimit që lidhen me efikasitetin e energjisë – që nga këshillimi deri tek informimi dhe shërbimet që nevojiten për të kryer një projekt ambicioz dhe gjithëpërfshirës të rinovimit energjetik. Roli i tyre kryesor është të paraqesin mundësitë e rinovimit në përputhje me kuadrin politik, duke ndihmuar pronarët të gjejnë masat më të përshtatshme dhe renditjen optimale të tyre për ndërtesën e tyre.

⁶European Commission: Energy Performance of Buildings Directive - tinyurl.com/2te6sh4s

Ato gjithashtu ofrojnë informacion mbi mbështetjen financiare të disponueshme dhe detaje për ofruesit lokalë të shërbimeve të rinovimit. ZIN thjeshton procesin e rinovimit dhe jep udhëzime të vlefshme për marrjen e vendimeve të mirëinformuara.⁷

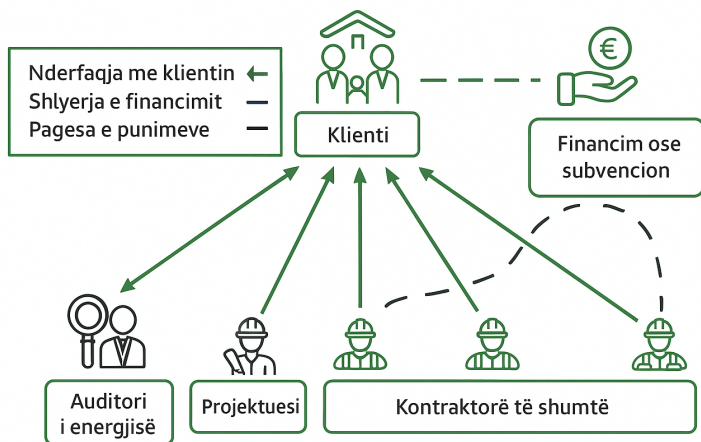


Figura 1 Modeli tradicional i ZIN

Qëndrat e shërbimeve të integruara (ZIN) luajnë rol thelbësor për qytetarët. Ngritja dhe mbajtja në funksion afatgjatë e qendrave të këtij lloji është thelbësore për rritjen e ndërgjegjësimit mbi përfitimet nga rinovimi, për udhëzimin dhe fuqizimin e qytetarëve që të marrin vendime të informuara dhe të ndërmarrin veprime me vlerë për përmirësimin e shtëpive të tyre. ZIN e bën kalimin drejt energjisë së pastër më të prekshëm për qytetarët duke ofruar një platformë të posaçme ku ata të mund të shprehin nevojat dhe shqetësimet e tyre. Përvoja ka treguar se këshillimet kanë më shumë ndikim

⁷Buildings Performance Institute Europe (BPIE): Delivering the EPBD: A guide towards better, affordable and more resilient buildings for all in Europe, 2025 - tinyurl.com/3ud5wpy7

⁸Orlaith McGinley, Paul Moran, Jamie Goggins: Key considerations in the design of a One-Stop-Shop retrofit model, 2020 - tinyurl.com/umn2e7b8

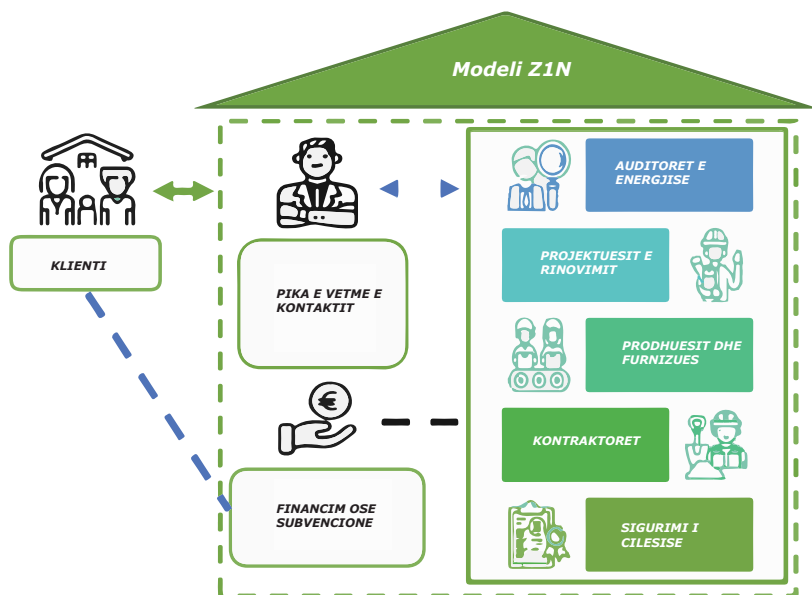


Figura 2. Modeli retrofitit i ZIN⁸

sesa thjesht mbështetja financiare, pasi përdhja e qartë dhe këshillat e ekspertëve krijojnë besim në procesin e rinovimit. Të dhënat tregojnë që mbështetja financiare e qëndrueshme dhe e moderuar, e ndërthurur me këshillim gjithëpërfshirës dhe të vazhdueshëm, sjell rezultate më të mira afatgjata sesa subvencionet afatshkurtra pa ndihmesë teknike.⁹

Objektivat kryesore të ndjekura nga ZIN janë: thjeshtimi dhe përsheptimi i procesit të rinovimit të ndërtesave dhe përmirësimi i thellësisë mesatare të rinovimeve, përmes:

- Shpërndarjes së informacionit dhe nxitjes së një ndryshimi kulturor
- Racionalizimit të aksesit në mbështetjen financiare

⁸Orlaith McGinley, Paul Moran, Jamie Goggins: Key considerations in the design of a One-Stop-Shop retrofit model, 2020 - tinyurl.com/umn2e7b8

⁹ComActivate project (2024), Inventory of resource centre models and typologies: unlocking the potential of community-driven models to drive residential renovation: Insights from six case studies. - tinyurl.com/5n8x8x3n

- Sqarimit të përgjegjësi dhe ndërtimit të besimit
- Bashkimit të aftësive profesionale
- Grumbullimit të investimeve të vogla (në funksion të inxhinierisë financiare)

Zyra me Një Ndalesë e bën një projekt kompleks të thjeshtë dhe pa rrezik, falë informacionit dhe shërbimeve që u përshtaten nevojave individuale:

- **Informim, marketim dhe identifikim** i pronarëve që kanë nevojë për rinovim banese;
- **Këshillim i paanshëm** dhe i pavarur nga një ekspert i besuar;
- **Diagnostifikim dhe rekomandime të thjeshtuara**, që ndihmojnë në kuptimin më të mirë të projektit – lloji dhe kostoja e masave të ndërmarra;
- **Hartim i projektit**, që përfshin një plan rinovimi energjetik, i mbështetur në auditin energjetik dhe skenarët me kursimet e pritshme, si dhe një plan financiar;
- **Përzgjedhje e kompanive**, furnitorë dhe instalues të besuar, shpesh të bazuar në nivel lokal;
- **Zgjidhje financimi**, disa ZIN ofrojnë hua të drejtpërdrejta ose të tërthorta për pronarët (në bashkëpunim me qeverinë ose bankat tregtare).

Në mënyrë ideale, një ZIN ofron të gjitha këto shërbime për pronarët, por në varësi të objektivave dhe modelit të biznesit (publik, publik-privat), mund të përfshijë vetëm një pjesë të tyre. Qendrat që mbulojnë të gjitha shërbimet janë veçanërisht të efektshme në zbatimin e rinovimeve tërësore dhe ambicioze, jo vetëm për masa të izoluara rinovimi.¹⁰

Në varësi të shërbimeve që ofron ZIN dhe të thellësisë së tyre, dallohen tre modele teorike (shih fig. 3):

¹⁰EU Peers Cities and Region campaign, 2025 - tinyurl.com/mvn67nav

1. **Modeli i Këshillimit:** ZIN përqendrohet në fillimin e udhëtimit të klientit ofron të dhëna dhe këshilla fillestare, pa hyrë në hollësi të projektit të rinovimit.

2. **Modeli i Mbështetjes:** Në këtë rast, këshilluesi i ZIN ndihmon rinovuesin që të zhvillojë hapat e projektit të rinovimit. Këshilluesi ofron një shërbim në treg për të cilin mban përgjegjësi profesionale. Shpesh, por jo gjithmonë, lidhet një kontratë shërbimi.

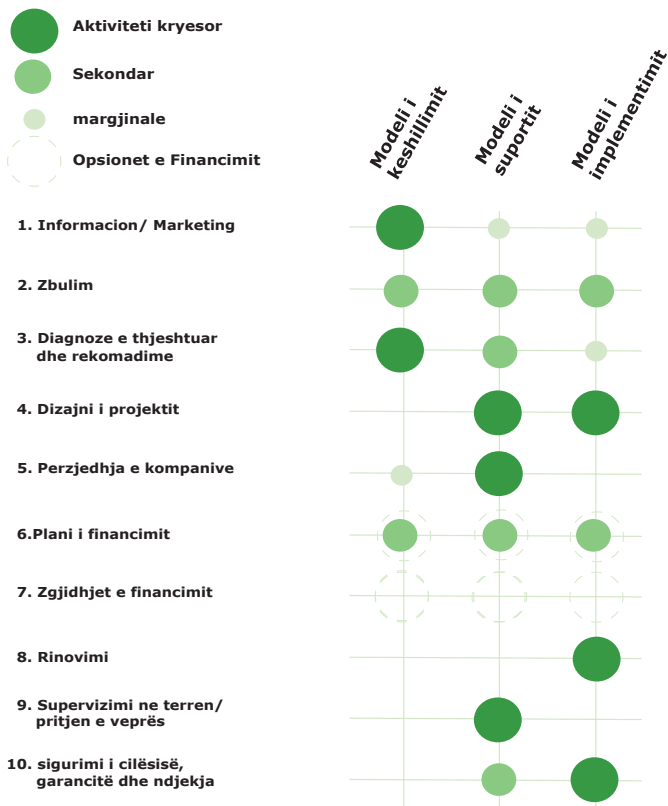


Figura 3. Modelet kryesore për shërbimet e integruara të rinovimit në banesë ¹¹

¹¹Christophe Milin, Adrien Bullier: Towards large-scale roll out of „integrated home renovation services” in Europe, 2021 - tinyurl.com/yubj4bfc

3. **Modeli i Zbatimit:** Këshilluesi jo vetëm që ndihmon klientin në planifikimin me hollësi të rinovimit, por kryen dhe punimet e modernizimit. Në këtë rast, ai nuk merr parasysh thjesht interesin e klientit, por ka edhe një interes ekonomik në vënien në jetë të projektit.

2.2 CILAT JANË KËRKESAT E BE-SË?

Aktet më të rëndësishme ligjore janë Direktiva për Performancën e Energjisë në Ndërtesa (EPBD, BE/2024/1275)¹² dhe Direktiva për Efiçencën e Energjisë (EED, BE/2023/1791)¹³, të cilat u kërkojnë Shteteve Anëtare që të krijojnë në territorin e tyre qendra të shërbimeve të integruara (ZIN) për **këshillim teknik, administrativ dhe financiar** për konsumatorët/përdoruesit/pronarët e ndërtesave. Rekomandimi i Komisionit (BE) 2024/2481¹⁴ përcakton udhëzime për interpretimin e EED-së.

Shtetet Anëtare janë të detyruara të krijojnë një **rrjet qendrash ZIN** për familjet, **ndërmarrjet e vogla dhe të mesme (SME), mikrondërmarrjet dhe institucionet publike**. Me rëndësi është që të gjitha familjeve t'u jepet mbështetje gjithëpërfshirëse, me vëmendje të veçantë tek ato që preken nga varfëria energjetike dhe të ndërtesat me performancë më të dobët. ZIN duhet të ofrojnë këshillim mbi sjelljen në konsumin e energjisë.

Një ZIN duhet të ofrojë shërbimet e mëposhtme, por nuk është e domosdoshme që të gjitha shërbimet të ofrohen nga çdo qendër:

- Të ofrojë informacion për **profesionistët e kualifikuar në efiçencën e energjisë** dhe kompanitë e akredituara që ofrojnë shërbime për rinovime
- **Të mbledhë të dhëna të tipologjisë** nga projekte të

¹²Energy Performance of Buildings Directive, Article 18, 2024 - tinyurl.com/249z5adr

¹³Energy Efficiency Directive, 22 Article, 2023 - tinyurl.com/597duzhs

¹⁴Commission Recommendation (EU) 2024/2481 - tinyurl.com/4vuwnaft

efiçencës së energjisë, të ndajë përvojat dhe t'i bëjë ato të arritshme nga publiku

- **Të lidhë projektet potenciale me aktorët e tregut,** në veçanti ato në shkallë të vogël dhe vendore
- **Të ofrojë shërbime të posaçme për të prekurit nga varfëria energjetike,** klientët në nevojë dhe familjet me të ardhura të ulëta

Është me rëndësi që shërbimet e ZIN të jenë të aksesueshme në të gjithë territorin e Shteteve Anëtare, ndaj duhet të ndërmerren këto hapa:

1. Krijimi i një ZIN për çdo rajon (NUTS 2)
2. Garancia që ZIN të jetë e arritshme brenda 90 minutave, përmes plotësimit të rrjetit të krijuar në pikën 1
3. Në zonat me dendësi të lartë të popullsisë, sigurimi i arritshmërisë së të paktën një ZIN-je për çdo 80 000 banorë
4. Krijimi i ZIN në zona të veçanta (aty ku ndërtesat janë të vjetra / ku ka programe të integruara rinovimi).

Një Rekomandim i ri nga Komisioni Evropian për ZIN, i botuar në 30.06.2025, do të përmbushë këto kërkesa: 40f29e74-65a6-4a5d-ad1f-c20d9ff75f04_en

2.3 PËRFITIMET NGA KRIJIMI I ZIN

Për bashkitë ka disa arsye të forta për të krijuar një Qendër të Shërbimeve të Integruara (ZIN)¹⁵.

Së pari, ato mund të **mbështesin qytetarët** në procesin e rinovimit të banesave:

- **ZIN e bën rinovimin e banesës të thjeshtë dhe pakëson rrezikun e mosarritjes së nivelit të kursimit në energji.** Pronarët e banesave nuk janë ekspertë të rinovimit energjetik, një investim të tillë e ndërmarrin vetëm një herë në jetë. Shumica humbasin në

¹⁵EU Peers Cities and Region campaign, 2025 - tinyurl.com/mvn67nav

“xhunglën” e masave teknike komplekse, ofertave të furnitorëve dhe programeve të subvencioneve përherë në ndryshim. Ata kanë frikë që të investojnë shuma të mëdha ngaqë nuk do të arrijnë kursimet e pritshme të energjisë.

- **ZIN krijon besim në procesin e rinovimit.** Pronarët preferojnë të punojnë me një këshillues të besueshëm dhe të pavarur, i cili i mbështet ose bashkërendon punimet në emër të tyre. ZIN të krijuara ose të mbështetura nga qytetet dhe rajonet gëzojnë më shumë besim, sepse veprojnë në interes publik.
- **ZIN e bën rinovimin të qasshëm për të gjitha nivelet e të ardhurave.** Shumë pronarë nuk kanë fonde të mjaftueshme për të (para)financuar punimet, nuk kanë as akses në kredi bankare (p.sh, për shkak të të ardhurave të ulëta ose të paqëndrueshme, pleqërisë a moshës së re). Disa ZIN ofrojnë zgjidhje financimi për pronarët. Personat që përballen me varfëri energjetike kanë nevojë për mbrojtje të veçantë nga kushtet jo të mira të banimit dhe problemet sociale e shëndetësore që pasojnë.
- **ZIN rrit vlerën e tregut të ndërtesave të rinovuara.** Në Hungari, një sondazh i vitit 2021 tregoi që vlera e banesave pas rinovimit është rritur me 50% ¹⁶. Në Francë, në vitin 2023 ndikimi i etiketës energjetike në vlerën e banesës ende rritet. Vlera e shtuar e shtëpive me etiketë A ose B, krahasuar me ato me etiketë D, varion nga +6% në periferinë e brendshme të Parisit deri në +18% në Francën Perëndimore.¹⁷

Së dyti mund të nxisin rritjen ekonomike lokale:

- **ZIN gjeneron investime lokale në rinovim.** Në vitin 2023, pesë kompani franceze ‘Financim i Palës së Tretë’

¹⁶MEHI: How much more is your house worth if you upgrade its energy efficiency?- tinyurl.com/yc3bxbtj

¹⁷notaires.fr: Performance énergétique : la valeur verte des logements - tinyurl.com/48cdmfmd



(një model specifik ZIN që ofron zgjidhje teknike dhe financiare) kryen 18 000 auditime energjetike dhe 6 160 projekte rinovimi, për një vlerë gjithsej 173.2 milionë euro.¹⁸ Në vitet 2017-2019, qyteti i Cecis në Letoni (me 15 000 banorë) investoi pesë milionë euro në rinovimin energjetik të 12 ndërtesave të banimit.

- **ZIN krijon vende pune dhe fuqizon bizneset lokale.** ZIN nxit kërkesën për rinovim banese që nxit kërkesë për punëtorë ndërtimi dhe furnitorë lokalë – veçanërisht për ndërmarrjet mikro, të vogla dhe të mesme (SME), të cilat përbëjnë 99.9% të tregut të ndërtimit në BE.¹⁹ Sipas Qendrës së Kërkimeve të Përbashkëta (JRC), për çdo një milion euro të investuara në përmirësimin e efikasitetit të energjisë në ndërtesa krijohen rreth 17-19 vende pune.²⁰ ZIN gjithashtu punësojnë stafin e tyre. Për shembull, Hauskunft Wien – ZIN e qytetit të Vjenës,²¹ Austri – që nga krijimi në vitin 2020 ka trefishuar personelin, duke arritur në 12 punonjës.
- **ZIN përmirëson shëndetin, mirëqenien, sigurinë e njerëzve, pakëson varfërinë energjetike dhe barrën sociale.** Në lagje të rinovuara, njerëzit jetojnë më shëndetshëm, ndihen më mirë dhe më të sigurt. Kjo përkthehet në më pak ditë të humbura në punë dhe prodhimtari më të lartë. ZIN identifikon në mënyrë proaktive familjet vulnerabël dhe i ndjek në procesin e rinovimit. Faturat më të ulëta të energjisë rrisin të ardhurat e disponueshme dhe përmirësojnë qëndrueshmërinë sociale.
- **ZIN e bën administratën dhe politikat më të efektshme.** ZIN është një strukturë fleksibël me një mision të qartë: përsheptimin e zbatimit të politikave

¹⁸Serafin: French third-party financing companies and their partners join forces and create the SERAFIN association - serafin-renov.fr/index.php/en/home

¹⁹EBC Construction: Facts & Figures - ebc-construction.eu/about-ebc/facts-figures

²⁰Joint Research Centre, 2020, Untapping multiple benefits: hidden values in environmental and building policies. JRC Technical Report - tinyurl.com/5d429wbt

²¹Hauskunft - hauskunft-wien.at

të rinovimit të ndërtesave. ZIN që kanë rritje stafi dhe të numrit të familjeve të këshilluara provojnë se shërbimet e tyre janë me ndikim. Ato, gjithashtu, rrisin efektshmërinë në përdorimin e fondeve dhe subvencioneve kombëtare, rajonale dhe vendore.

- **ZIN ul shpenzimet e ardhshme.** Rinovimi i banesave ndihmon në pakësimin e shpenzimeve të pritshme si ato për kujdesin shëndetësor dhe kostot e energjisë. Gjithashtu, parandalon humbje ekonomike, si për shembull largimi i sipërmarrjeve dhe i qytetarëve për shkak të kushteve të këqia të banimit.

Së treti, ato zbatojnë **politika lokale në përputhje me objektivat kombëtare dhe ato të BE-së për energjinë dhe klimën:**

- *Shqipëria po punon për të arritur një stok ndërtesash banimi pa emetime deri në vitin 2050.*
- *Qytetet duhet të ulin lëshimin e gazeve serrë nga ndërtesat e banimit, të cilat përbëjnë rreth 31%–36% të totalit të emetimeve në qytetet evropiane (sipas vlerësimit të Covenant of Mayors 2023).²²*
- *Shtetet Anëtare të BE-së duhet të rrisin performancën mesatare energjetike të stokut rezidencial kombëtar me 20%–22% deri në vitin 2035 (objektiv detyrues), duke u përqendruar në rinovimin e ndërtesave me performancë më të dobët.*
- *Ngrohësit me karburante fosile po dalin nga përdorimi në BE: nga 1 janari 2025, nuk do të ketë më subvencione për ngrohëset e pavarura me lëndë fosile.*
- *Sistemi i ri i Tregtimit të Emetimeve (ETS 2): familjet dhe kompanitë do të jenë paguesit përfundimtarë të lëshimeve të CO₂ që prodhohen nga djegia e*

²²JRC Publications Repository: Covenant of Mayors: 2023 assessment - tinyurl.com/4effnruv

karburanteve në ndërtesa, transportin rrugor dhe sektorë të tjerë.

- Shtetet Anëtare të BE-së do të duhet të shtrijnë ZIN për rinovimin energjetik të ndërtesave rezidenciale, SME-ve dhe palëve të tjera të interesuara. Çdo qytetar duhet të ketë akses në një ZIN.*



3. PALËT E INTERESUARA DHE SHËRBIMET

Në shumicën e rasteve pronarët e banesave e administrojnë vetë procesin e rinovimit që përfshin:

Përcaktimin e masave për kursimin e energjisë, lidhjen e kontratave me kompani të ndryshme ndërtimi, koordinimin e punimeve dhe marrjen në dorëzim të tyre. Ata duhet gjithashtu të sigurojnë vetë një kredi bankare apo të gjejnë subvencione. Disa pronarë madje kryejnë vetë të gjitha ose një pjesë të punimeve. Nëse nga këndvështrimi i pronarit rinovimi i banesës është një projekt i vetëm i bashkuar, për kontraktorët ose autoritetet publike ai shihet zakonisht si një seri ndërhyrjesh që përqendrohen në anë dhe momente të posaçme të projektit²³ dhe nuk ka interes të punojë me të tjerë. Shumicën e kohës rinovuesi është i papërvojë, pasi kryen një projekt të tillë çdo 15–20 vjet, por megjithatë i duhet të koordinojë vetë gjithçka. Qendra e Shërbimeve të Integruara (ZIN) merr përsipër dhe kryen një pjesë të punës së rinovimit, duke e bërë procesin shumë më tërheqës për pronarin. Kjo parandalon që rinovuesit të heqin dorë nga projekti apo të zbatojnë masa më të thjeshta nga sa janë të nevojshme, për shkak të kompleksitetit apo mungesës së mbështetjes.²⁴

²³Christophe Milin, Adrien Bullier: Towards large-scale roll out of „integrated home renovation services” in Europe, 2021 - tinyurl.com/yubj4bfc

²⁴Christophe Milin, Adrien Bullier: Towards large-scale roll out of „integrated home renovation services” in Europe, 2021 - tinyurl.com/yubj4bfc



3.1 PALËT E INTERESUARA

Sot ka shumë profesionistë që ofrojnë zgjidhje për rinovimin: **arkitektë, specialistë energjie dhe inxhinierë** mund t'ju ndihmojnë në planifikimin e rinovimit, t'ju japin këshilla të pavarura, por zakonisht nuk ju ndihmojnë në përzgjedhjen e kontraktorit.

Kontraktorët e specializuar, që shpesh janë të parët që kontaktohen nga klientët, veprojnë në një treg të fragmentuar dhe nuk janë në gjendje ta mbështesin rinovuesin në projektim ose në tërë procesin e zbatimit.

Kontraktorët e përgjithshëm mund të bëjnë bashkë profesionistë të ndryshëm, por këshillat e tyre shpesh nuk janë të pavarura. Në Evropën Perëndimore ka dhe **ndërmjetës dhe agjentë imobiliarë**, që ndërlidhin klientët me profesionistët, por disa klientë nuk besojnë që do të përfitojnë shërbim cilësor nëpërmjet ndërmjetësve.

Shërbimet për klientët në banka që ofrojnë kredi për rinovim mund të japin informacion për kursimin e energjisë, opsione financimi dhe të ofrojnë auditime energjetike, por këto shërbime kërkojnë një nivel të mjaftueshëm kërkesë të qëndrueshme për produktet e tyre të kredisë. Në shumë vende, **shitës materialesh ndërtimi dhe dyqanet DIY (bëje vetë)** kanë nisur të promovojnë rinovimet efikase në energji. Ata kanë aftësi të mëdha marketimi, kontakte me kontraktorë dhe qasje më të lehtë te rinovuesit. Gjithsesi, komisionet e ndryshme për materiale ndërtimi mund të nënkuptojnë që nuk janë plotësisht të pavarur.

Administratorët e pallateve mund të luajnë rol të rëndësishëm në ndërtesat kolektive, por vështirësitë në vendimmarrje, pagesat e ulëta për administratorët dhe mosbesimi ndaj aktorëve të jashtëm, e bëjnë veçanërisht të vështirë vënien në jetë të rinovimeve energjetike në këtë segment.

Bashkitë dhe agjencitë vendore të energjisë gjithashtu mund të ofrojnë të dhëna dhe këshilla me vlerë për qytetarët, por nga njëra anë ato preferojnë të ofrojnë informacion neutral,



që zakonisht nuk përfshin rekomandime për kontraktorë të besueshëm dhe, nga ana tjetër, u mungojnë burimet për të kontaktuar në mënyrë proaktive dhe për të bindur qytetarët që ende nuk janë përfshirë në procesin e rinovimit energjetik.

Lista e mësipërme tregon që problemi nuk është mungesa e profesionistëve, por konflikti i interesit dhe mungesa e bashkëpunimit ndërmjet tyre. Për të kapërcyer këtë gjendje, nevojitet ndërhyrja publike që lidh ofertat e fragmentuara të tregut, duke përshpejtuar kështu rinovimin e ndërtesave dhe tranzicionin energjetik.²⁵

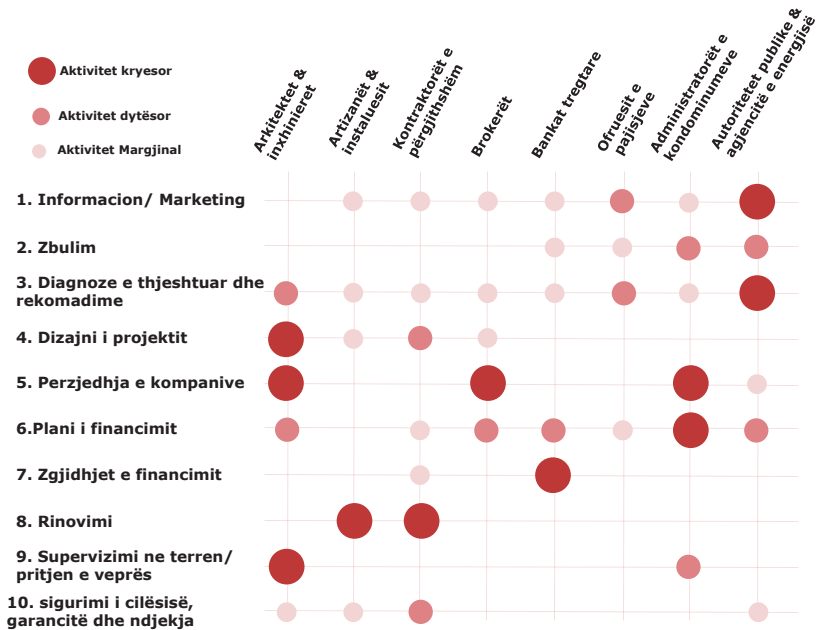


Figura 4. Oferta aktuale e tregut gjatë rrugëtimit të klientit për rinovimin energjetik të banesës

²⁵Christophe Milin, Adrien Bullier: Towards large-scale roll out of „integrated home renovation services” in Europe, 2021 - tinyurl.com/yubj4bfc

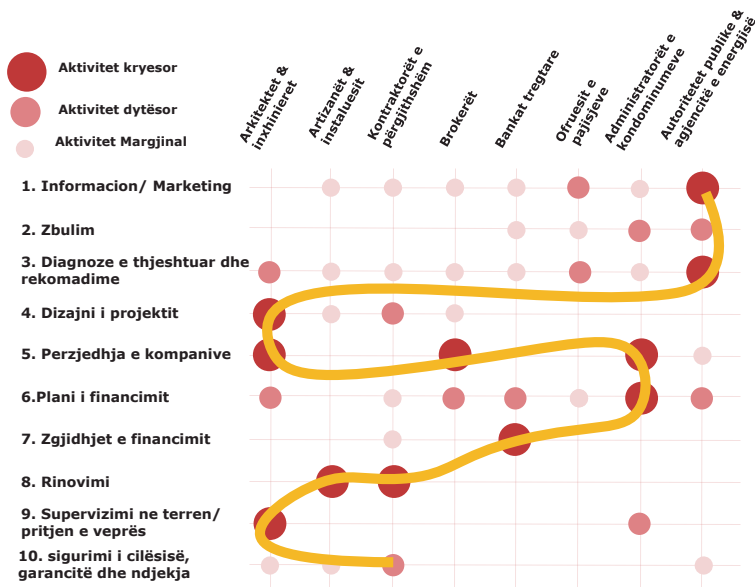


Figura 5. Rrugëtimi i ndërlikuar i rinovimit energjetik të banesës ²⁶

3.2 UDHËTIMI I KLIENTIT, SHËRBIMET

Konsulenca e integruar për rinovimin e banesës ofron një paketë shërbimesh të ndryshme rinovimi, që thjeshton procesin e rinovimit dhe u përshtatet plotësisht kushteve vendore, duke ofruar mbështetje financiare lokale dhe profesionistë vendas. Ajo merret me banesa private, shtëpi të ndara ose blloqe apartamentesh, por jo me ndërtesa publike, banesa sociale me qira ose ndërtesa shërbimi. Qëllimi është arritja e kursimeve domethënëse të energjisë në ndërtesat ekzistuese, edhe nëse kjo në disa raste realizohet vetëm përmes rinovimit në faza, për shembull me pasaportat e rinovimit të ndërtesave. Shërbimet që ofrojnë këshilltarët e ZIN janë:

²⁶Christophe Milin, Adrien Bullier: Towards large-scale roll out of „integrated home renovation services” in Europe, 2021 - tinyurl.com/yubj4bfc

3.2.1 NDËRGJEGJËSIM, MARKETIM

Megjithëse ZIN shpesh ofron këshilla falas, është e nevojshme të zhvillohen aktivitete marketingu për të rritur ndërgjegjësimin mbi rëndësinë e matjes dhe monitorimit të konsumit të energjisë dhe për të promovuar shërbimet dhe ofertat specifike nga ZIN. Kjo punë është veçanërisht me rëndësi në vende ku ndërgjegjësimi publik për eficientë energjetike është i kufizuar dhe ku çmimet e energjisë nuk janë mjaftueshëm nxitëse për të nisur rinovimin. Qëllimi është që pronarët e banesave të kuptojnë më mirë se si konsumojnë energji, rëndësinë e kontrollit mbi këtë konsum dhe mënyrat për ta bërë këtë. Përmes përdorimit të mjeteve të ndryshme të komunikimit, kjo etapë arrin audiencën më të madhe dhe synon jo vetëm të nxisë veprime të menjëhershme, por dhe që, në afat të gjatë, të ndryshojë sjelljen e pronarëve të shtëpive dhe të përhapë norma të reja shoqërore. Ky rol historikisht ka qenë i autoriteteve publike dhe zakonisht është ofruar nga agjencitë vendore të energjisë. Ndikimi i informacionit / marketimit mund të përmirësohet shumë nga një ZIN duke e lidhur atë me ofertë konkrete shërbimesh.

Për të krijuar lidhje domethënëse me klientët dhe për t'i tërhequr efektivisht ata, ZIN duhet të përshtasë strategjitë e vet të komunikimit për audienca të ndryshme, duke theksuar përfitimet specifike të rinovimit të ndërtesave që rezonojnë me secilin grup. Kjo strategji më e gjerë promovimi mund të kryhet përmes fushatave të gjera informuese, shpërndarjes drejtpërdrejt të postës, angazhimit në rrjetet sociale, paraqitjeve në media tradicionale, reklamave ose një faqeje interneti të posaçme. Faqja e internetit duhet të ofrojë të dhëna të plota për rinovimin, të tregojë pyetjet më të shpeshta (FAQ) dhe të ofrojë këshilla të përgjithshme, duke i nxitur qytetarët që të kontaktojnë ZIN. ***Një shembull i mirë i përmbajtjes dhe strukturës së faqes së internetit është platforma online e projektit RenoHub*** ²⁷

²⁷RenoHub: D3.3 Online Platform Structural Brief - tinyurl.com/2s35kfzr

Megjithatë, këto përpjekje duhet të vlerësohen vetëm si hapifillestarnëpromovimineZIN –vetëm njëfaqeinternetinuk përbën një ZIN tërësisht funksionale. Në lidhje me metodat e komunikimit, ZIN lypset të përdorë një **ndërthurje strategjish digjitale dhe fizike** për të maksimizuar ndikimin. Mjetet digjitale si faqet e internetit, reklama me postë elektronike dhe fushatat në rrjetet sociale mund të angazhojnë efektshëm më të rinjtë që priren për nga teknologjia. Ndërkaq, qasjet sy më sy, duke përfshirë shpërndarjen derë më derë, takimet individuale dhe veprimet në bashkësi, mbeten thelbësore për të arritur te familjet më të moshuara ose më të cënueshme. Një përzierje e barazpeshuar e komunikimit digjital dhe fizik siguron arritje më të gjerë dhe angazhim më të madh në grupe të ndryshme demografike. Përtej ndërveprimit dhe angazhimit fillestar, ZIN mund të nxisë një ndjenjë të fortë përfshirjeje qytetare dhe pronësie komunitare mbi projektet e rinovimit. Nxitja e nismave që drejtohen nga qytetarët mund të arrihet përmes bashkëpunimit të ngushtë me komunitetet energjetike të qytetarëve, apo edhe me pronësi të pjesshme ose të plotë të tyre, duke siguruar një qasje më pjesëmarrëse dhe gjithëpërfshirëse në rinovimin e ndërtesave. ²⁸

Një mjet shumë i efektshëm për të rritur ndërgjegjësimin mund të jetë botimi i këshillave për kursim energjie, ku pronarët e shtëpive mund të përjetojnë menjëherë përfitimet nga eficaenca energjetike. ZIN hungareze RenoPont, ka botuar një fletëpalosje dhe poster²⁹ me këshilla për kursimin e energjisë: si të kursesh energji

- a) pa asnjë investim
- b) këshilla që kushtojnë shumë pak
- c) nga kosto e ulët
- d) te masat për rinovim të thellë

²⁸Buildings Performance Institute Europe (BPIE): Delivering the EPBD: A guide towards better, affordable and more resilient buildings for all in Europe - tinyurl.com/3ud5wpy7

²⁹Tudatos energiafogyasztás: Hogyan takaríthatunk meg energiát és rezsiköltségeket?- tinyurl.com/2wju9a5f

Një tjetër mjet mjaft i efektshëm për të rritur ndërgjegjësimin janë pamjet, përkthimet dhe videot me shembuj pozitivë. Rinovuesi mund t'ju tregojë se çfarë ka përmirësuar, si ka ecur procesi i rinovimit, cilat rezultate të kursimit të energjisë janë arritur dhe çfarë përfitimesh kanë përjetuar (rehati, estetikë, shëndet etj). Një studim rasti, foto ose video mund të shërbejnë si referencë e mirë për ZIN,

TUDATOS ENERGIAFOGYASZTÁS

HOGYAN TAKARÍTHATUNK MEG ENERGIÁT ÉS REZSIKÖLTSÉGET?

Rezsibarát tippek otthonunkban!

1 Hogyan csökkentjük a rezsinket teljesen ingyen?

Szobai hőmérséklet

Az ideális hőmérséklet napközben 20-21 foka, este pedig 18-19 foka. 2-3 fokkal alacsonyabb hőmérséklet mellett 7-15 %-kal csökkenthetjük fűtés költségünket.

Szellőztetés

3-5 percig látni ablakokat szellőztetésnek ne bukda nyitott ablakokat

Klima

Egyszerhasznált berendezéseinket kizárólag csuporttáptó és alátal mellett használjuk és 24-25 fokonál nem hűtjük alá a hőmérsékletet.

Melegviz

Csak röviden zuhanyozzunk kádban. Fürdés helyett. Mosogatásnál ne forrasztuk a vizet. Mosogató vizet többször 30 fokon. A tartós vízmelegítő nem érdemes tálmérni. Ugyanez a kellelges vízmenynyiség fellelőzése és tartós energiaeszesztéget okoz.

Mérés

Mérjük fogyasztásunkat rendszeresen, legyünk tudatában mi mennyit fogyaszt.

2 Filléres tételek, amelyekkel rengeteg energiát spórolhatunk!

Rendszeres karbantartás

Ellenőrzésünk minden évben szakszemmel a kádert, konvektorokat, így akár 5-10 %-kal is csökkenthet a fűtés költségét. Rendszeresen vícközlelést-sűk a bojler, 1 mm vízközteteg akár 10 %-kal is növelheti a fogyasztást. Radiátorokat légtelenítsűk és portalanítsuk, ezzel 15 %-os energiafelfrhasználás- és csökkentést is elérhetünk.

Hűtés

Klíma helyett egy ventilátor is elegendő lehet a jó klímához. Választhatunk nemnyezetű ventilátorok, melynek fogyasztása 75 W, anélkül, mint egy hagyományos szűk.

Páratartalom

A megfelelő páratartalom a házszájn hőmérsékletéhez, ezért vegyük megakadályozzuk a levegő páratartalmát a magasabb (több 40-60 %-os) páratartalom érdekében.

Hűtőköz és termosztát

A külső tért elválasztó falakra szerelt szűkítés megeljeleznek hővesztó-fűtő, vagy kűtűkűnk megakadályozhatjuk az alufűtő. Ezzel 5-6 %-kal kevesebb fűtési energiát fogunk használni. Ha nem álmúható külön a hőmérséklet az egyes szűkban, érdemes fellelőzni a radiátorok termosztátok szűkét.

Energia-takarékos égők

Egy LED égő már 1000-1200 Ft-ért beszerezhető, ezek a hagyományos égőkkel 80-90%-kal kevesebb energiát fogyasztva költségünket is csökkentik.

3 Alacsony költségű beruházások, amik sokat jelenthetnek

Vezérlt, kedvezményes áramtarifa

Házszájn vezérlt áramtarifa lehetőz az áramot olyan berendezéseknél, amelyek vezérlt csatlakozási ponttal rendelkeznek, pl. bojler.

Vezérlés

Személyes központi, automata vezérlő fűtési rendszerünkön, szabályozható termosztátok segítségével. Ezekkel 15-20% energiatakarékossá is elérhető.

Árnyékolás

Egy árnyékoló redny otthonunk hővesztését 30%-kal csökkentheti, nyáron pedig megelőzheti a klímát használatát.

Háztartási gépek

Új háztartási gép vásárlásánál lehetőségg A energetikai besorolási termékeket választani.

4 Az energetikai mélyfelújítás eszközei

Fűtésrendszer korszerűsítés

Elavult fűtésrendszerünk korszerűsítésével éves szinten akár több 100 ezer forintot is spórolhatunk rendszerünk. Legyen azt akár csak a régi gázkonvektorunk lecseréléséről, vagy egy modern, vezérlhető, kondenzációs kazánon nyugvó központi fűtés korszerűsítéséről, egészen addig, hogy hőszivattyú és napelmelek segítségével működtűnk fűtőtestűk vagy radiátoros rendszerünket.

Hőszigetelés

Mivel egy háztartásban a legtöbb energia fűtés megeljeleznek a házban. Ennek legjobban megeljeleznek a falak, padló- és pincelődő, tetőgerendák szűk, ezzel akár 30-50% energiát takaríthatunk meg.

Nyílászáró csere

A hővesztó 10-15%-a az ablakokon és ajtókon keresztül távozik, ezért elengedhetetlen, hogy régi nyílászárókat korszerűre cseréljük.

További felújítással kapcsolatos hasznos információkért, tudásanyagokért látogasson el honlapunkra!

Ingyenes felújítási tanácsadással várjuk személyesen irodánkban, vagy online - foglaljon időpontot!

info@renopont.hu **renopont.hu**

RENO PONT Energetikai Otthonfelújítási Központ

Az energetikai Otthonfelújítási Központ 2020. évi költségvetési kiemelt céljából, az energetikai minisztérium támogatásával, az energetikai minisztérium által kiadott pályázati kiírás alapján működik.

Pamje 1. Poster me këshilla për ruajtjen e energjisë

25



Noel & Alison Badrian, Altmore House Apartment, County Offaly.

Six apartments have undergone retrofitting in County Offaly. In this case study, we'll introduce you to Noel and Alison, homeowners of an apartment at Altmore House Apartment Complex. They have completed a retrofit, significantly improving the BER rating from C1 to an impressive A2.

Pamje 2. Rast studimor: Supershtëpitë elektrike në Irlandë

sikurse ndodh në Irlandë³⁰ dhe në Hungari.³¹

Roli i komunikimit historikisht është marrë përsipër nga autoritetet publike dhe, zakonisht, kryhet nga agjencitë vendore të energjisë. Ndikimi i informimit/marketimit mund të rritet ndjeshëm në ZIN duke e lidhur atë me oferta konkrete shërbimesh.

³⁰Electric Ireland Superhomes - electricirelandsuperhomes.ie/case-studies

³¹RenoPont - renopont.hu/felujitanek/cikk/jo-peldak-elotte-utana



Pamje 3. Video me praktika pozitive nga RenoPont, Hungari

3.2.2 TARGETIMI I BLERËSVE TË SHTËPIVE TË DORËS SË DYTË

Pronarët e shtëpive rrallëherë janë gati të marrin vendime të mëdha dhe mundësia për një rinovim ambicioz është mjaft e vogël. Prandaj, ka rëndësi që të diktohen dhe synohen ato familje që kanë më shumë gjasa t'i nënshtrohen rinovimit. Në veçanti, rinovimet me konsum të ulët energjie janë shumë më të lehta për t'u integruar në një rinovim tërësor të shtëpisë së sapoblerë.

Blerësit e shtëpive janë një grup kyç që duhet të kontaktohet para blerjes, për shembull duke u dhënë informacion përmes agjencive të pasurive të paluajtshme, bankave dhe noterëve.

3.2.3 VLERËSIMI I THJESHTUAR DHE PROPOZIMET

Me rëndësi është që pronarëve të shtëpive tu jepet informacion i personalizuar, pra të udhëzohen në zgjedhjet e tyre. Këshillat e personalizuara zakonisht përfshijnë jo vetëm anët teknike, por dhe ato financiare: çfarë ia vlen të rinovohet, çfarë subvencionesh janë në dispozicion, periudha e kthimit të investimit, etj. Ky shërbim mund të ofrojë një vlerësim të përafërt të kursimeve të pritshme në energji dhe kosto investimi, sipas llojit të ndërtesës. Duke u mbështetur në këto të dhëna, klienti mund të vendosë nëse ia vlen të nisë planifikimin e riparimit. Shërbimet në këtë fazë ofrohen kryesisht ose financohen nga entete publike, qartësisht pas synuar ndërhyrje në tregun privat, dhe përjashtojnë projektimin në hollësi apo zgjedhjen e kompanive ndërtuese. Këshilluesi, në asnjë rast nuk zëvendëson pronarin e shtëpisë, që përgjigjet vetë për çdo vendim që merr. Kjo është, për shembull, qasja e zgjedhur nga Padova Fit (IT) ³², që përbëhet nga një zyrë informimi e drejtuar nga bashkia, që ofron të dhëna dhe këshilla në nivel të parë dhe më pas u referon pronarëve të banesave një listë me profesionistë të kualifikuar, të cilët ata mund t'i kontraktojnë drejtpërdrejt.

3.2.4 PLANIFIKIMI I PROJEKTIT

ZIN mund të vendosë të shkojë një hap më tej dhe të mbështesë pronarët në mënyrë më operative në projektin e tyre të rinovimit energjetik: së pari, duke kryer një auditim të përimituar energjetik në vend, duke analizuar posaçërisht gjendjen dhe përcaktuar kursimet e mundshme; së dyti, duke përcaktuar imtësisht punën që duhet kryer, duke përfshirë kërkesa të posaçme (p.sh humbjet termike) dhe duke u siguruar që këto specifikime përputhen me kërkesat e granteve (p.sh nivelet e rezistencës termike, kualifikimi i ndërtuesve). Ky nivel përimitimi i projektit rrallë përgatitet për masa individuale të retrofit-it (si ndërrimi i bojlerit), por zakonisht nevojitet për rinovime gjithëpërfshirëse me energji të ulët.

³²Padovafit - padovafit.eu/home.html

3.2.5 PËRZGJEDHJA E KOMPANIVE

Pas diagnozës së thjeshtuar, rekomandimeve, si dhe skicimit të projektit, një pjesë thelbësore e këshillimit është mbështetja në përzgjedhjen e kompanive që do të kryejnë punimet riparimit. Kjo etapë zakonisht ushllon pronarëve shumë stres për shkak të vështirësisë në mobilizimin e kompanive, teknikalliteteve në oferta dhe faktit që këtu përcaktohen kostot reale të investimit. Specifikimet e pamjaftueshme të punëve shpesh çojnë në kosto të paparashikuara ose mosmarrëveshje për shkak të cilësisë jo të duhur të punimeve.

Z1N mund të mbështesë pronarët në shumë mënyra në përzgjedhjen e kompanive:

A NDIHMË: Z1N mund të mbështesë pronarët duke u treguar një listë me kontraktorë të kualifikuar nga të cilët ata mund të përzgjedhin. Pronari mbetet përgjegjës për këtë zgjedhje dhe pasojat e saj. Ky model - pozicionimi tradicional i arkitektëve - është dhe modeli i zgjedhur nga Hauskunft (AT) në Vjenë³³. Për të përgatitur këtë listë, duhet të përcaktohen kriteret e përzgjedhjes dhe shpesh është e dobishme të bashkëpunohet me organizata të tjera (të industrisë së ndërtimit, OJF) që bëjnë këtë kualifikim. Një shërbim për t'u zhvilluar mund të jetë organizimi i një konsultimi me kompanitë, marrja e ofertave dhe analiza e tyre, shpesh duke dhënë një mendim se cili është ose jo "çmim i mirë" dhe madje ndonjëherë duke mbështetur pronarët në negociatat për çmimet. Me modelin e ndihmës, Z1N mund të mbetet i pavarur.

B DELEGIM: Z1N punon në interesin ekskluziv të pronarit dhe merr nga pronari pjesë të kompetencave përmes një kontrate delegimi. Edhe pse pronari përfundimisht mban përgjegjësinë për pasojat, Z1N mund të kryejë veprime të përcaktuara në mandatin e tij (p.sh nënshkrimi i kontratave me kompanitë ndërtuese), që janë të detyrueshme për pronarin.

³³Hauskunft - hauskunft-wien.at

C KONTRAKTOR I PËRGJITHSHËM: Z1N propozon jo vetëm skicimin, por kryen dhe punime rinovimi. Në këtë rast, Z1N mund të kryejë pjesë të punës vetë dhe/ose të punësojë kompani ndërtuese dhe të imponojë zgjedhjen e vet te pronari. Ky model ndiqet nga Z1N irlandeze.³⁴

3.2.6 OPSIONET E FINANCIMIT, PLANI FINANCIAR

Në këtë etapë, këshilltarët e Z1N mund të arrijnë pakësim të qenësishëm të kostove: ofertat e standardizuara ulin kostot e transaksioneve, paketat e standardizuara të riparimit ulin rrezikun për kosto të paparashikuara dhe koston e planifikimit.

Edhe pse financimi nuk është ZGJIDHJA për rinovimin e shtëpisë, paqartësia për mënyrën se si do të përballohet financiarisht rinovimi shpesh mjafton për të braktisur projektin. Plan i financiar është një nga pyetjet e para që pronarët shtrojnë që herët; ai përimitohet shkallë-shkallë me qartësimin e zgjidhjeve teknike dhe kostove. Qëllimi i planit financiar nuk është ti përgjigjet pyetjes “A është investimi tërheqës?” se sa “Si mund ta paguaj atë?” (qoftë fitimprurës apo jo). Z1N duhet të zbulojë saktësisht aftësinë e familjes për vetëfinancim (kursimet dhe të ardhurat), shumën e granteve publike që mund të arrihen, shumën që duhet huazuar, por dhe borxhet e tjera që ndikojnë në aftësinë e pronarit për të shlyer huanë. Plan i financiar duhet të qartësohet mirë para nisjes së punimeve, duke përfshirë dhe miratimin e një huaje të mundshme.

Mund të duket e qartë që Z1N të shtojë këtë shërbim në ofertën teknike bazë. Megjithatë, shërbimet financiare janë shumë mirë të rregulluara, dhe këshillat e dhëna për transaksione bankare mund të quhen ndërmjetësim bankar, që është një profesion i rregulluar. Rregulloret financiare mund të sjellin kufizime organizative për Z1N, për shembull kërkesa specifike për kualifikimet e stafit.³⁵

³⁴⁻³⁵ Christophe Milin, Adrien Bullier: Towards large-scale roll out of „integrated home renovation services” in Europe, 2021 - tinyurl.com/yubj4bfc

3.2.7 PUNIMET E RIPARIMIT

Në këtë etapë punimet kryhen nga një a, me gjasë, disa kompani ndërtimi, zakonisht të organizuara si brigada të veçuara dhe jo të bashkërenduara. Vlera e shtuar e ZIN është të organizojë dhe racionalizojë ndërhyrjet e ndryshme. Megjithatë, mungesa e zanatçinjve të kualifikuar për rinovime me energji të ulët përmendet shpesh nga pionierët si një nga pengesat kryesore për zbatimin e ZIN. Nga ana tjetër, brigadat shpesh argumentojnë që tregu i rinovimeve energjetike nuk është i mjaftë (ose më pak tërheqës në disa tregje) që ata të investojnë në trajnimin e stafit të tyre. ZIN mund të ofrojë trajnime profesionale për zanatçinj, siç bën SuperHomes (IE) ³⁶ që i kushton shumë vëmendje trajnimit, mbështetjes së profesionistëve dhe krijimit të standardeve dhe kodeve të praktikës. ³⁷

3.2.8 MBIKËQYRJA E NDËRTIMIT NË VEND

Bashkërendimi dhe mbikëqyrja e punës në vend janë thelbësore për të shmangur punën e gabuar nga kontraktorët, që mund të passjellë probleme serioze për ndërtesën (p.sh. lagështirë për shkak të humbjeve termike ose mosajrosjes) dhe, gjithashtu, mund të ketë pasoja financiare nëse kërkesat e granteve nuk përmbushen. Për projekte rinovimi komplekse, planifikimi dhe bashkërendimi i punës së zanatçinjve të ndryshëm është gjithashtu një sfidë për të cilën shumica e pronarëve nuk janë të përgatitur. Ndonëse mbikëqyrja e punës është zakonisht detyrë e arkitektit, shumica e pronarëve nuk punësojnë një të tillë dhe i mbikëqyrin vetë punimet; kjo duhet të konsiderohet qartë në paketën e shërbimeve që propozon ZIN.

³⁶ Electric Ireland Superhomes: Contractors - electricirelandsuperhomes.ie/contractors/

³⁷ Christophe Milin, Adrien Bullier: Towards large-scale roll out of „integrated home renovation services” in Europe, 2021 - tinyurl.com/yubj4bfc

3.2.9 SIGURIMI I CILËSISË, GARANCIA, MONITORIMI

Garancia e cilësisë që mund të jepet për punimet e modernizimit është një faktor kyç në krijimin e besimit të konsulentët e ZIN. Sepse një nga pyetjet më të rëndësishme nuk është “kush i kryen shërbimet?”, por “kush është përgjegjës për to?” Si mund të sigurohet cilësi e mirë kur një pjesë e shërbimit ofrohet nga tjetërkush? Kush përgjigjet në rast të punës së dobët? Kush duhet të merret me mosmarrëveshjet? Si? Për këtë arsye është vendimtare që të zhvillohen marrëdhënie kontraktore, skema sigurimi cilësie dhe të zbatohet politika për mbrojtjen e konsumatorëve dhe shërbime për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve.

Ka dy forma kryesore për sigurimin e cilësisë: së pari, kur konsulenti garanton materialet dhe metodat e ndërtimit, dhe së dyti, kur garanton kursimet e energjisë që do të vijnë në praktikë në formën e një Kontrate Performance Energjitike (EPC). Kjo e fundit vlen më shumë për ndërtesat me shumë apartamente me ngrohje qendrore.³⁸



³⁸ Christophe Milin, Adrien Bullier: *Towards large-scale roll out of „integrated home renovation services” in Europe*, 2021 - tinyurl.com/yubj4bfc

4. FAQET E WEB-IT, KONSULENTËT, PROFESIONISTËT

Në rastin e Z1N që funksionon si këshillues dhe mbështetës, një pyetje kyçe është se si përvijohen pikat e para të kontaktit me klientët. Në hapësirën digjitale, faqja e internetit është mjeti kryesor që ofron shumicën e informacionit për rinovimin dhe udhëzon pronarët e shtëpive në hapat e mëtejshëm. Në hapësirën fizike, pika e parë e kontaktit është zakonisht konsulenti, i cili ndihmon klientin të diktojë problemet që lidhen me shtëpinë e tij, të përcaktojë masat e nevojshme për rinovim, opsionet financiare që disponohen si dhe të vendosë hapat e ardhshme. Shërbimet këshilluese, si në formë digjitale ashtu edhe sy më sy, mund të kenë sukses vetëm nëse rekomandojnë profesionistë të besueshëm, ndaj metoda e përzgjedhjes së ekspertëve është me shumë rëndësi.



Figura 6. Rrugëtimi i klientit, RenoPont, Hungari ³⁹

³⁹ RenoHUB project: Closing Report, 2023 - tinyurl.com/mkekzfdt

4.1 FAQJA E Web-it

Në këshillim, është e dobishme që platforma online të përmbajë shumicën e informacionit që lidhet me rinovimin. Faqja e internetit e RenoPont në Hungari ofron shërbime të specializuara, informacion për palët e interesuara, i shoqëron ato gjatë procesit të rinovimit, u përgjigjet pyetjeve të ngritura, i motivon të nisin një rinovim të thellë, ndihmon në planifikim dhe garanton rezultate me cilësi të lartë.

Seksionet dhe shërbimet më të rëndësishme në këtë faqe interneti janë:

PËRFITIMET NGA RINOVIMI I PLOTË

Shumë nga rinovuesit nuk janë të vetëdijshëm për përfitimet e shumta nga rinovimi i thelluar. Ky seksion shpjegon përfitimet përveç uljes së shpenzimeve të përditshme dhe rritjes së rehatisë: rinovimet e thelluara kontribuojnë në banesa më të shëndetshme, më estetike, më të qeta, në rritjen e vlerës së pasurisë së paluajtshme dhe në funksionimin më të sigurt të saj.



SHEMBUJ TË MIRË

Shembuj të shkruar dhe në formë video të rinovimeve të banesave vetjake dhe të banesave kolektive që kanë passjellë kursime të konsiderueshme të energjisë. Paraqitet gjendja para rinovimit, masat për modernizim dhe rezultatet e arritura në kursim energjie dhe në përmirësimin e rehatisë.



PËRLLOGARITËSI I KURSIMEVE TË ENERGJISË



Një përllogaritës i bazuar në tipologjinë e ndërtesave, i zhvilluar nga Universiteti i Teknologjisë dhe Ekonomisë i Budapestit, mbi bazën e pasurisë së dhënë nga rinovuesi, llogarit konsumin e pritshëm të energjisë, kategorizimin energjetik të objektit dhe informon për statusin aktual të çdo elementi strukturor. Llogaritjet e përsëritura mundësojnë krahasimin ndërmjet masave të ndryshme të rinovimit dhe kombinimeve të tyre, ngaqë përllogaritësi mund të tregojë se sa kursim energjie do të sillte një masë. Një version i përmirësuar i përllogaritësit tashmë verifikon dhe përmbushjen e kriterëve për subvencione dhe llogarit kostot për masa të ndryshme. Gjithsesi, kostot duhet të përditësohen në vijimësi për çdo lloj ndërtese.

EKSPERTËT E ENERGJISË, CERTIFIKATA E PERFORMANCËS ENERGJETIKE



Planifikimi i përshtatshëm i rinovimit është çështje me rëndësi vendimtare, ndaj janë përpiluar të dhëna të hollësishme për ekspertët e energjisë, certifikatat e performancës energjetike, auditimet energjetike dhe planet e rinovimit. Kësisoj, rinovuesit mund të kenë në dispozicion informacion të përshtatshëm dhe mund të jenë të sigurt që, përmes një rinovimi të planifikuar si duhet, do të arrihen kurse të konsiderueshme.





INFORMACION MBI MUNDËSITË FINANCIARE

Nëse i interesuari ka vendosur të nisë rinovimin, ai duhet të ketë mundësinë të informohet për burimet financiare në dispozicion dhe të njihet me përmbajtjen teknike të arritshme. Ky seksion shpjegon subvencionet shtetërore, kreditë tregtare, ndihmat nga qeveritë vendore si dhe mundësitë për ndërtesat në bashkëpronësi dhe ndërmarrjet e vogla.



BAZA E TË DHËNAVE PËR EKSPERTË DHE KONTRAKTORË TË BESUESHËM

Një rinovim i planifikuar si duhet mund të arrijë rezultatet më të mira vetëm nëse zbatimi është me cilësi të lartë. Për këtë qëllim, faqja e internetit ofron ekspertë të parakualifikuar, që, mbështetur në performancat e tyre të mëparshme, referencat, përgjegjësisë, historikut të borxheve dhe ankesave, pritet të kryejnë me sukses rinovimet energjetike.



INFORMACIONE NDIHMËSE PËR PËRZGJEDHJEN E MATERIALEVE

Për të përzgjedhur materiale ndërtimi me raport të përshtatshëm kosto/vlerë, është e domosdoshme që rinovuesit të njohin veçoritë, avantazhet dhe disavantazhet e versioneve të çdo produkti. Informacioni për zgjedhjen e materialeve shfaq ndryshimet midis dritareve/dyerve prej druri dhe plastmase, sistemet e ndryshme të ngrohjes me gaz dhe pompave të nxehtësisë, si dhe veçoritë e izolimeve termike EPS dhe leshit mineral.



DOKUMENTE TË GATSHME PËR SHKARKIM

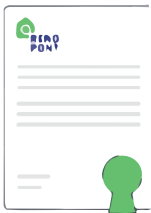


Dokumentet që lidhen me banesat individuale dhe ndërtesat në bashkëpronësi mund të shkarkohen nga faqja e internetit dhe mund të ndihmojnë në procesin e përgatitjes, planifikimit, zbatimit dhe monitorimit. Në këtë seksion mund të gjenden kontrata të përgjithshme me sipërmarrës, kërkesa për oferta dhe protokolle të mbledhjeve të bashkëpronësive.

FJALORTH, PYETJE TË SHPESHTA, KEQKUPTIME



Gjatë një rinovimi mund të hasen shumë terma të panjohur, që shpjegohen shkurt dhe në mënyrë të kuptueshme në fjalorth. Faqja përmend keqkuptime të zakonshme për izolimin termik, dyert/dritaret dhe/ose sistemet e reja të ngrohjes, në mënyrë që informacionet e rreme të mos frenojnë njeri për rinovimin dhe të mos përdoren produkte a procese që nuk sjellin kursime të provuara të energjisë.



KËSHILLA PËR KURSIM ENERGJIE

Këto këshilla praktike janë të dobishme kryesisht pas rinovimit, por ia vlen të ndiqen dhe pa modernizim. 15 deri në 20% kursim në energji mund të arrihen pa investime, vetëm duke ndryshuar sjelljen.



REZERVIMI I TAKIMEVE PËR KONSULTIM PERSONAL OSE ONLINE

Për të shmangur pritjen në zyrat e RenoPont, është e mundur të caktohet takim online për këshillim falas në një zyrë. Konsultimi online mund të përdoret dhe nga ata që, për shkak të largësisë gjeografike, nuk mund të shfrytëzojnë këshillimin personal.



Megjithatë informacionet e botuara në faqe janë shumë të larmishme dhe komplekse, vendimtare është që faqja të jetë transparente. Një shembull i mirë i përmbajtjes dhe strukturës është platforma online e projektit RenoHUb.⁴⁰

⁴⁰ RenoHUb: D3.3 Online Platform Structural Brief - tinyurl.com/2s35kfzr

4.2 ZYRAT DHE KONSULENTËT

Faqja e internetit mund të ofrojë të dhëna të përgjithshme, por është thelbësore të jepet informacion i personalizuar për pronarët e banesave, që t'i përdhë ata në zgjedhjet e tyre. Këto rekomandime të personalizuara jepen kryesisht fizikisht në zyrë. Paneli i Qytetarëve për Eficiencën e Energjisë⁴¹ këshillon krijimin e një rrjeti zyrash fizike ZIN në nivel bashkiak (p.sh të vendosura në bashki ose në biblioteka). Aktorët lokalë, si punonjësit socialë, shoqatat e lagjeve, organizatat bamirëse dhe ato të mbrojtjes së konsumatorëve, mund të luajnë rol vendimtar në përhapjen e ndërgjegjësimit për këto shërbime, ose dhe të përfshihen në ofrimin e tyre bashkë me autoritetet vendore. Aktorët vendorë janë aktorë të besueshëm, duke forcuar jo vetëm qasjen, por dhe besueshmërinë në shërbime.

Shumë rëndësi ka se sa të aftë dhe të trajnuar janë këshilluesit, si arrijnë të komunikojnë me klientët dhe t'i motivojnë ata të hyjnë në procesin e rinovimit. Këshillat e personalizuar zakonisht përfshijnë jo vetëm të dhëna teknike, por dhe financiare e administrative: çfarë ia vlen të rinovohet, çfarë subvencionesh janë në dispozicion, sa është periudha e kthimit të investimit, etj., prandaj konsulentët duhet të ndërthurin njohuritë teknike, financiare, ligjore dhe sociale.

Projekti hungarez RenoHUB mori përsipër zhvillimin e një kursi trajnimi 40-orësh për konsulentë që nuk kanë diplomë energjie ose inxhinierie, por zotërojnë njëfarë përvoja profesionale. Bazuar në këtë, mundësohet përvetësimi i një pakete të plotë njohurish, me ndihmën e së cilës ata mund tu ofrojnë personave që përballen me rinovimin këshilla të plota dhe profesionale. Trajnimi përfshin materiale për arkitekturën, energjinë, financat, një ushtrim në terren dhe trajnim për komunikim, në mënyrë që kandidatët të dijnë të komunikojnë si duhet me klientët e ardhshëm.⁴²

⁴¹European Commission: European Citizens' Energy Efficiency Panel - tinyurl.com/3fda33cw

⁴²RenoHUB training material and operation manual for hotspot operators, 2022 - tinyurl.com/3rfkj5f6

Ndër të trajnuarit më të motivuar dhe që kishin arritur rezultatet më të mira në provime, në fund të një kursi trajnimi 4-ditor u përzgjedhën konsulentët e dy zyrave të para. Anëtarët e stafit të zyrave të tjera përvetësuan njohuritë e RenoPont përmes videove të trajnimit për konsulentë dhe përmes manualit të përdorimit, dhe dhanë provim për të dëshmuar njohuritë e tyre. Konsulentët rifreskojnë njohuritë e tyre nëpër takime mujore, ku mund të diskutojnë mbi të rejat më të fundit lidhur me rinovimin, të ndajnë përvojat e tyre dhe të shtrojnë pyetje. Secili nga këshilluesit ka specialitetin e vet; ndër ta ka vlerësues energjetikë, përgatitës projektesh për grante, ekspertë për bashkëpronësinë dhe zbatues.



Figura 7. Trajnimi për këshilluesit e RenoPont, Hungari

Bashkimi i zyrave të reja lehtësohet nga Manuali i Operuesit, i cili nuk trajton vetëm detyrat e konsulentëve, por përbën dhe një përmbledhje të pyetjeve më të shpeshta dhe përgjigjeve përkatëse, si dhe trajton në hollësi funksionimin e zyrave.

4.3 PROFESIONISTËT

Në këshillim, çështje kyçe është se si pronarëve të banesave tu rekomandohen profesionistë të besueshëm. Në asistencë, ZIN mbështet pronarët e shtëpive duke u dhënë një listë me kontraktorë cilësorë nga të cilët ata mund të zgjedhin. *Pronarët e banesave mbeten përgjegjës për këtë zgjedhje dhe pasojat e saj, por për të ndërtuar besim dhe për të siguruar cilësi, është vendimtare se kush dhe si i kualifikon profesionistët. Thelbësore është që ZIN të mbetet e pavarur dhe e paanshme, ndaj ka rëndësi që të ofrohet një listë e hapur dhe e kontrolluar e kontraktorëve. ZIN duhet të japë këshillim të pavarur, të lirë nga ndikimi i ofruesve ose aktorëve të veçantë, duke siguruar qasje të barabartë dhe shpërndarje informacioni në mënyrë neutrale nga teknologjia.*

Në shumë vende, Ministria ose Autoriteti që ofron subvencionet për rinovim përgjigjet për kualifikimin e profesionistëve, por kriteret e certifikimit mund të jenë shumë të ndryshme. Kështu ndodh në Irlandë, ku kërkesat për ZIN janë shumë të rrepta, por pritshmëritë për cilësinë e kontraktorëve nuk janë në të njëjtin nivel. Një zgjidhje tjetër është kur një organizatë e pavarur vendos dhe kontrollon kriteret, dhe qeveria apo bashkitë e njohin këtë proces dhe standardet. Në Austri, Qualitätsplattform⁴³ mbledh dhe kontrollon kontraktorët e besueshëm. Kompanitë që aplikojnë për t'u përfshirë në listë vlerësohen dhe klasifikohen nga organizata që promovojnë rinovimin cilësor, të cilat operojnë platformën. Në Hungari, një organizatë joqeveritare⁴⁴ kualifikon kontraktorët dhe, ndonëse ky proces nuk njihet nga qeveria, platforma ndihmon shumë pronarët e banesave në zgjedhjen e profesionistëve të besueshëm. Vlen të theksohet që shumica e ZIN-ve rekomandojnë profesionistët vetëm pas fazës së diagnozës së thjeshtuar dhe propozimeve, dhe shpesh pas përfundimit të planifikimit të projektit.

⁴³Qualitätsplattform Sanierung - qp-sanierung.at/ueber-uns

⁴⁴Peaceful Renovation: A Guide for Construction Companies - vedelem.nyugodtepitkezes.hu/utmutato/

Në shumë raste, nevojitet që profesionistët të trajnohen për teknologjitë më të fundit në ndërtim, politikat dhe rregulloret e reja si dhe për mënyrat moderne të komunikimit.

Në Irlandë, ZIN e Electric Ireland Superhomes merret me zhvillimin dhe rritjen e kapaciteteve të kontraktorëve që kanë miratuar. Ato organizojnë rregullisht webinarë trajnimi për temat më aktuale.⁴⁵ Në Hungari, projekti RenoHUB organizoi një trajnim për ekspertë, ku kontraktorët mund të përditësojnë njohuritë e tyre. ⁴⁶ Trajnimi për ekspertët i RenoPont u krye në formën e një konference profesionale, ku ligjëratat u

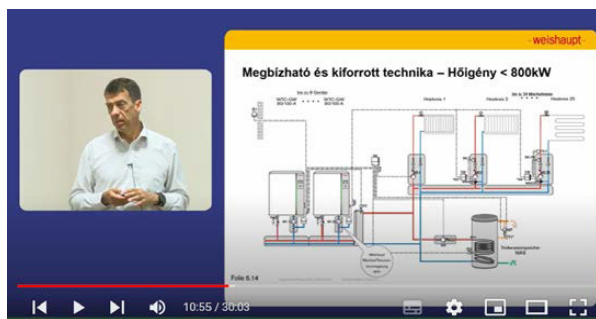


Figura 8. Trajnimi i ekspertëve të RenoPont,Hungari

regjistruan dhe, kështu, u përftua një material trajnimi cilësor online, i cili mund të aksesohet nga profesionistët që i bashkohen platformës më vonë. Përfundimi dhe kalimi me sukses i këtij trajnimi është një kusht i domosdoshëm për t'u bërë pjesë e Programit të Partnerëve të RenoPont.

⁴⁵Electric Ireland Superhomes: Contractors - electricirelandsuperhomes.ie/contractors

⁴⁶RenoHUB: D4.4 Training Material for installers - tinyurl.com/etvjduyk



5. SHEMBUJ TË MIRË TË ZIN

5.1 SHEMBUJ TË MIRË NGA BE

5.1.1 MODELI IRLANDEZ

Në Irlandë, qeveria ka caktuar një objektiv ambicioz për rinovimin e thelluar të 500 000 banesave (rreth 1/3 e fondit të ndërtesave) deri në vitin 2030⁴⁷. Autoriteti për Energjinë e Qëndrueshme të Irlandës (SEAI – www.seai.ie) është institucioni që mbikëqyr skemën e ZIN në Irlandë. Rrjeti i tyre është i lidhur me Skemën Kombëtare për Përmirësimin e Energjisë në Shtëpi, një program shtetëror që mbështet rinovimet e thella. Sipas kësaj skeme, pronat e ndërtuara para vitit 2011 janë të përshtatshme për të përfiturar deri në 50% subvencion shtetëror, nëse arrijnë një klasifikim energjetik B2 (100 kWh/m²/vit) ose më shumë. Gjatë zbatimit, këshilluesi i ZIN luan rol jetik në mbështetjen e procesit, duke e ndjekur atë që nga projektimi, ndërtimi, deri në vlerësimin energjetik pas përfundimit dhe duke përgatitur dhe parapaguar aplikimin për grantin. Aktualisht në Irlandë ka 20 këshillues privatë të regjistruar në ZIN të specializuar për banesa familjare, disa prej tyre me shtrirje në mbarë vendin.

Për t'u regjistruar si ZIN për rinovim të thellë, një ent privat duhet të përmbushë kërkesat vijuese:

- 1. Integritet financiar dhe stabilitet financiar*** (qarkullim vjetor mbi një milion euro)
- 2. Kapacitet organizativ dhe aftësi teknike***
- 3. Kërkesa ligjore dhe qeverisje*** (p.sh., ekzistenca e sigurimit të përgjegjësisë)
- 4. Sistemet e biznesit dhe aftësi IT*** (përshkrimi i shërbimeve dhe i kërkesës së pritur, ruajtje e sigurt e të dhënave)
- 5. Angazhim në treg*** (plan strategjik dhe biznesi)

⁴⁷ Ireland's Long Term Renovation Strategy - tinyurl.com/2r7kzfft

6. Pasja e një force punëtore cilësore, direkt ose në partneritet (përfshirë një plan trajnimi)

7. Sigurimi i cilësisë (duhet të ketë një sistem cilësie të akredituar)

8. Palë e detyruar ligjërisht në Skemën e Detyrimit për Eficiencë Energjie, nëse aplikohet

9. Angazhim në objektivat ambicioze për kursim energjie në programin kombëtar të rinovimit, si partner dhe palë e interesuar.

Procesi i regjistrimit zakonisht zgjat 4 muaj, por gjatë kësaj periudhe SEAI ndihmon ZIN për të mbushur zbrazëtitë dhe për të përmirësuar modelin e saj të sipërmarrjes. ZIN monitorohen dhe kontrollohen vijimisht gjatë operimit të tyre, gjë që rrit besueshmërinë ndaj tyre.

Këshilltarët e ZIN në Irlandë nuk marrin drejtpërdrejt subvencione shtetërore, gjithsesi subvencionet shtetërore për rinovime energjetike mund të aplikohen dhe përdoren vetëm përmes tyre.

SHËRBIMET QË OFROJNË ZIN NË IRLANDË JANË:

1. PYETËSOR DIGJITAL: për të dhëna bazë për banesën dhe nivelin e dëshiruar të rinovimit.

2. KËSHILLIM FILLESTAR (ONLINE): informim për kostot e pritshme dhe subvencionet publike të disponueshme.

3. INSPEKTIM I PRONËS: vlerësim i performancës reale energjetike të ndërtesës.

4. PLANI I RINOVIMIT: paketë e personalizuar masash rinovimi, duke përfshirë kostot e pritshme dhe grantin shtetëror.

5. PLANIFIKIMI DHE APLIKIMI: pasi miratohet plani i rinovimit, nis planifikimi i imtësishëm dhe aplikimi për ndihmë shtetërore (ZIN mund të aplikojë në emër të pronarit).

6. PËRMIRËSIMI ENERGJETIK: kontraktimi me ndërtuesit, përcaktimi i datave të nisjes/mbarimit, etapat kryesore dhe faza e zbatimit.



7. MONITORIMI I PROJEKTIT: mbikëqyrja e punimeve gjatë dhe në fund të zbatimit.

8. DEMONSTRIMI: demonstrimi individual dhe udhëzuesi për përdorimin ndihmojnë për përdorimin e duhur të pajisjeve të reja.

Këshilltarët e ZIN në Irlandë nuk ofrojnë shërbime ndërgjegjësuere apo këshillim falas, ndërkaq SEAI boton materiale informuese⁴⁸ për subvencionet në dispozicion, përmbajtjen e vlerësimit energjetik, ndihmesën teknike të mundshme, kriteret e cilësisë dhe përfitimet, kostot e pritshme të rinovimit, shembuj të mirë praktikë.

5.1.2 MODELI FRANCEZ

Në Francë, rinovimi energjetik i banesave është objektiv politik arritjes së të cilit i kushtohen burime të mëdha. Duke qenë se rinovimi has pengesa teknike, sociale, financiare dhe administrative, është ndjerë nevoja për krijimin e një rrjeti zyrash me një ndalesë që veprojnë me financime publike ose gjysmëpublike, për të ofruar ekspertizë në këto fusha.

Që prej vitit 2022, është ngritur një shërbim rinovimi banesash i quajtur France Rénov'⁴⁹, i financuar nga autoritetet kombëtare, vendore dhe rajonale. Ata ofrojnë këshilla të personalizuar dhe ndihmë për rinovuesit në çdo etapë të projekteve të tyre të rinovimit. Aktualisht ka më shumë se 570 pika këshillimi France Rénov' dhe 2 550 këshilltarë që mbështesin rinovuesit në të gjithë territorin. Sipas Planit Kombëtar të Energjisë dhe Klimës 2024 të Francës, këshillimi energjetik i ofruar nga France Rénov' do të jetë falas për të gjithë.⁵⁰ Përveç kësaj, në Francë ka ZIN mbështetëse ose zbatuese; këto role luhen nga kompanitë e Financimit të Palës së Tretë (TPF) të ngritura me nismën e katër këshillave rajonale dhe një këshilli metropolitan.⁵¹

⁴⁸ SEAI: Guide to home energy upgrades - tinyurl.com/3cbw99vw

⁴⁹ France Rénov - rance-renov.gouv.fr

⁵⁰ National Energy Climate Plan, France, 2024 - tinyurl.com/rcf9u2zu

⁵¹ regions: Grand-Est, Hauts-de-France, Occitanie, Centre-Val-de-Loire and Bordeaux metropolitan council

ZIN shtetërore dhe gjysmështetërore që merren me banesa vetjake dhe blloqe banimi konkurojnë me ZIN private. Këshillat rajonale që qëndrojnë pas tyre u ofrojnë burime financiare për zhvillimin dhe mirëmbajtjen e shërbimeve inovative dhe më pak të leverdishme. ZIN e drejtuar nga autoritetet rajonale lejohen me ligj që të ofrojnë financim (p.sh hua pa interes) për rinovuesit.⁵² Në vitin 2022, këto kompani ngritën Serafin, i cili vepron si një qendër njohurish për këshilluesit e ZIN, i ndihmon ato që të zhvillojnë modelet e tyre të sipërmarrjes dhe që të optimizojnë burimet e tyre.

Ngritja e një ZIN në modelin mbështetës apo zbatues volit vetëm nëse popullsia vendore është mjaftueshëm e madhe për të garantuar që do të kryhen mjaft projekte rinovimi për të përballuar kostot fikse të organizatës. Në të tillë nivel të përshtatshëm hyjnë rajonet dhe qytetet e mëdha. Për çdo ZIN, veçoritë gjeografike (qytetëse, rrethqytetëse ose fshatare) përcaktojnë grupet e synuara (shtëpi vetjake, blloqe banimi), shërbimet që ofrohen dhe modelin e biznesit, të cilat ndikohen dhe nga veçoritë socio-demografike të popullsisë.

ZIN ofron shërbimet e mëposhtme të diferencuara sipas të ardhurave:

1. *Këshilla teknike të personalizuar,*
2. *Mbështetje financiare dhe administrative,*
3. *Oferta financiare: ky mund të jetë financim bankar jo i drejtpërdrejtë ose kredi e posaçme për rinovim, të ofruara nga ZIN.*

Për shtëpitë vetjake, këto shërbime shtjellohen në:

1. **Këshillim fillestar:** diktimi i problemeve kryesore
2. **Hartimi i një plani rinovimi mbështetur në një vlerësim energjetik** (dhe vizitë në vend)
3. **Vlerësimi i kursimeve të energjisë, mbështetur në planin e rinovimit** (me disa skenarë)

⁵²Serafin: A Methodological Guide - tinyurl.com/444rhydM

4. **Mbështetje në ndërtim:** këshillim, analizë e ofertave/kuotimeve, kërkesë për kuotime, mbikëqyrje teknike dhe ndjekje e kursimeve të energjisë.

Për blloqet e banimit, gama e shërbimeve ndryshon ndjeshëm në varësi të llojit të ndërtesës: **1. Auditim energjetik gjithëpërfshirës** **2. Përzgjedhja e një drejtuesi** projekti që planifikon rinovimin, ndërsa ZIN përgatit një plan financimi dhe kërkon kuotime **3. Miratimi i kuotimeve të kontraktorëve dhe nisja e punimeve të rinovimit.**

Sigurimi i mbështetjes financiare dhe ofertave preferenciale është vendimtar në Francë, pasi shumica e subvencioneve publike rimbursohen vetëm pas përfundimit të punimeve, dhe shumë familje nuk e përballojnë dot parapagimin e plotë të kostove të investimit. ZIN lehtëson zbatimin financiar të modernizimit duke përparuar me subvencionet publike, duke ofruar hua bankare dhe duke ofruar kredi të vetë ZIN. Këto kredi kanë kështu mjete të ulëta pasi shlyerja e tyre mund të shtrihet deri në 25 vjet.

ZIN operon në forma të ndryshme ligjore: disa janë ndërmarrje tërësisht në pronësi të bashkive (p.sh Hauts-France Pass Rénovation); të tjera janë kompani të krijuara nga autoritete vendore (p.sh AREC Occitanie); ndërsa disa janë krijuar me pjesëmarrjen e enteve publike dhe private (me pronësi publike zakonisht nga 51% deri në 85%, p.sh., Octave, FaciRenov).

5.1.3 MODEL I AUSTRIAK

ZIN-të në të dhjetë provincat e Austrisë ofrojnë shërbime këshillimi falas për energjinë, që mbulojnë tema të tilla si modernizimi i sistemeve të ngrohjes, rinovimet e thella, këshilla për kursim energjie, instalimi i paneleve diellore dhe komunitetet e energjisë ⁵³. Këto pika këshillimi financohen nga provincat. Shërbimi i këshillimit energjetik në Vjenë, Hauskumft Wien, ofron këshillim të pavarur, falas, teknik,

⁵³Oesterreich.gv.at: Energieberatung - tinyurl.com/mr2yhvcb

financiar, ligjor dhe administrativ për pronarët e banesave, për administruesit e pasurive dhe planifikuesit. Programe grantesh janë në dispozicion për të mbuluar kostot në etapat e fundit të rinovimit. Veçanërisht, Hauskunft mbështet pronarët e pasurive në çdo fazë të rinovimit të banesave – nga shqyrtimet fillestare, konsulenca deri te sigurimi i cilësisë pas rinovimit. ⁵⁴

Shërbimi thelbësor i Hauskunft është këshillimi falas, i pavarur dhe i personalizuar, që ofrohet me telefon, online ose sy më sy. Ekspertët e Hauskunft ofrojnë udhëzime për këdo që interesohet për rinovimin e ndërtesave në Vjenë. Ata japin me dëshirë informacion për pronarë banesash, administrues blloqesh banimi dhe pronash, arkitektë dhe planifikues. Si shërbim shtesë, këshilltarët e Hauskunft mund të marrin pjesë në mbledhjet e banorëve me ftesë të administruesit të pronës dhe të ndihmojnë banorët në marrjen e vendimeve për rinovimin e tërë ndërtesës së banimit. ⁵⁵ Nëse klienti ka nevojë për rekomandime më specifike, këshilltarët mund të kryejnë një "inspektim virtual" të banesës ose, në rast të rinovimeve të thella që përfshijnë izolim, të vizitojnë vetë objektin dhe të sugjerojnë hapat më të përshtatshme për modernizim. Në çdo rast, këshillimet nuk përfshijnë llogaritje a vlerësime të kostos. Nëse një klient – qoftë për një apartament ose për një ndërtesë me shumë njësi – kërkon një koncept rinovimi që përfshin të tilla llogaritje, ai mund të aplikojë për një grant nga Hauskunft për të mbuluar këtë kosto, që varion nga 1 000 deri në 5 000 euro.

Hauskunft e çmon këshillimin falas për energjinë si misionin e vet kryesor. Që nga viti 2020, numri i këshillimeve është rritur vijimisht, duke arritur rreth 600 këshillime në muaj në vitin 2024. Aktualisht, organizata ka punësuar nëntë ekspertë teknikë (këshillues energjie dhe arkitektë) dhe tre nëpunës.

⁵⁴Hauskunft: *The One-Stop-Shop for Vienna* - tinyurl.com/27cuvhd5

⁵⁵Hauskunft: *Services* - hauskunft-wien.at/services

Pjesa më e madhe e financimit vjen nga wohnfonds_wien, organ jofitimprurëse që bashkërendon zhvillimin qytetës të Vjenës ⁵⁶, me kontribute shtesë nga Bashkia e Vjenës dhe në bashkëpunim me Shërbimet Publike të Vjenës (Wien Stadtwerke). Duke qenë se operon me fonde publike, Hauskunft është në gjendje të ofrojë këshilla të pavarura. Ajo nuk merret me planifikimin ose zbatimin e punimeve, duke shmangur konkurimin me planifikuesit, zhvilluesit e pasurive ose këshilltarët energjetikë.

Qualitätsplattform Sanierung ndihmon pronarët e banesave që të gjejnë profesionistë të besueshëm për zbatimin e punimeve. Kjo faqe interneti jep ndihmë falas për gjetjen e kontraktorëve dhe projektuesve të kualifikuar. Ajo rendit kompani sipas specialiteteve (p.sh përmirësimi i ngrohjes, izolimi), të cilat duhet të përmbushin standarde të rrepta cilësie dhe të bien dakord për të ndjekur disa rregulla bazë. ⁵⁷ Kompanitë që aplikojnë për tu renditur vlerësohen dhe klasifikohen nga organizata cilësore që administrojnë platformën e rinovimit. Në vitin 2021, këto organizata krijuan një shoqatë që kryen shërbimin.⁵⁸ Që nga ajo kohë, edhe këshilluesi energjetikë nga provinca të tjera e përdorin platformën për të rekomanduar profesionistë.

5.2 SHEMBUJ DHE NISMA TË TJERA TË MIRA

5.2.1 SHEMBUJ TË MIRË NGA BASHKËSIA



Figura 8. Projekti EU PEERS

⁵⁶Wohnfonds Wien - wohnfonds.wien.at/about

⁵⁷Qualitätsplattform Sanierung - qp-sanierung.at/ueber-uns

⁵⁸Qualitätsplattform Sanierung: Membership - qp-sanierung.at/intern/

Në vitin 2023 BE nisi një projekt të ri: projekti EU-Peers synon mbështetjen e zhvillimit të Shërbimeve të Integruara për Rinovimin e Banesave (IHRS), që janë pjesë e kornizës që lehtëson heqjen e pengesave për rinovim. Qëllimi i përgjithshëm i EU-Peers është forcimi dhe zgjerimi i konceptit të Zyrës me një ndalesë (ZIN) duke mbështetur praktikuesit e kualifikuar që janë aktivë në zbatimin e tyre dhe ngritja e urave mes nismave ekzistuese dhe atyre të reja të ZIN. Tjetër qëllim me rëndësi është ngritja e një bashkësie të gjallë, gjithëpërfshirëse dhe ndihmëse, duke angazhuar dhe lidhur praktikuesit për të zgjidhur problemet me bashkëpunim, lehtësuar dialogun, ndarjen e njohurive dhe nxjerrjen në pah të një kulture të përbashkët mes praktikuesve dhe më gjërë.

Projekti mbështetet në tre shtylla: rrjetëzim, ndarje dhe nxënie. Në veprimtaritë rrjetësuese anëtarët e EU-Peers marrin pjesë rregullisht në takimet kombëtare të komuniteteve, në takime sezonale online të komunitetit ndërkombëtar dhe në samite vjetore të BE-së në Bruksel. Ata ndajnë njohuritë, shembujt e suksesshëm dhe të dhënat më të fundit në një platformë digjitale për ZIN, në grupet ndërkombëtare të punës, në faqen e projektit që përfshin hartë dhe profile të ZIN, si dhe përmes buletineve dhe mediave sociale. Në veprimtaritë e të nxënit, anëtarët hedhin raste studimore, botime, si dhe zhvillojnë programe forcimi institucional dhe mentorimi.⁵⁹

Çdo ofrues ose mbështetës i ZIN në Europë mund të bëhet anëtar i EU-Peers për të ndarë përvojat dhe për të mësuar nga të tjerët.⁶⁰

⁵⁹EU Peers - eu-peers.eu

⁶⁰EU Peers: Member application - eu-peers.eu/member-application

5.2.2 MBËSHTETJE PËR PALLATET ME SHUMË BANESA

5.2.2.1 AMIESTAS, VILNIUS

Në kryeqytetin e Lituanisë, Vilnius, ka 5 280 ndërtesa të ndërtuara para vitit 1993, nga të cilat 4 600 kanë nevojë për rinovim. Atnaujinkime Miestą, një institucion publik jofitimprurës që mbështetet nga Bashkia e Vilniusit, administron programet e efikasitetit energjetik të qytetit dhe operon një Zyrë me një ndalesë (ZIN) për rinovimin e banesave kolektive.

ZIN punëson 51 veta, ku përfshihen specialistë në marketing, shitje, administrim projektesh, ekspertë financiarë dhe juristë. ZIN përdor modelin mbështetës, duke iu afruar vetë ndërtesave të apartamenteve dhe administratorëve të tyre dhe duke ofruar një gamë të gjerë shërbimesh. Veprimtaritë kryesore përfshijnë: shpërndarje informacioni për programe rinovimi të financuara nga shteti, planifikim rinovimi, zhvillim programi, komunikimin me banorët, hartim tenderash, administrim kredie, përzgjedhje kontraktorësh, administrim i plotë projekti dhe mbikëqyrje teknike

Gjatë procesit, pasi asambleja e përgjithshme e pallatit voton për bashkëpunim, ZIN përgatit një Plan Investimi (dokument paraprak për marrjen e vendimeve). Pas miratimit, ZIN përgatit aplikimin për subvencion, mandej kërkon kredi nga institucioni kredidhënës dhe organizon prokurimin publik.

Ndërtesa përfiton 36% të totalit të shpenzimeve të rinovimit si mbështetje financiare e pakthyeshme nga shteti. Pronarët e banesave duhet të mbulojnë 22–26% të kostove, përmes kredisë, në varësi të klasës së energjisë. 100% e kostove administrative të buta mbulohen. Marrin pjesë dy banka partnere, kredia jepet për 10 vjet me interes 3%. Shërbimet e ZIN janë falas, përveç Planit të Investimit që kushton 1 500 euro. Gjithsesi, nëse ndërtesa realizon rinovimin, kostoja e Planit të Investimit rimbursohet nga shteti. ZIN ka rinovuar tashmë 151 ndërtesa apartamentesh.



Për vitin 2024, Amiestas kishte një buxhet prej 1.9 milionë euro nga Bashkia.⁶¹

KOKIA GRAŽI ATEITIS
RENOVUOTAME
DAUGIABUTYJE!

SUTEIK ANTRĄ ŠANSĄ
SAVO NAMAMS.

VILNIUS
ATNAUJINKIME
MIESTĄ

Interreg
Baltic Sea Region

Co-funded by
the European Union

ENERGY TRANSITION
RenoWave

www.amiestas.lt

Figura 9. Reklamë për banorët e pallateve me shumë banesa,
Amiestas, Lituani

⁶¹ C4E presentation about Amiestas, 2025.05.22; EUSEW 2025 Award -tinyurl.com/5dj2u46t

5.2.2.2 ASENOVGRAD, BULLGARI

Zyra me një ndalesë në Asenovgrad, Bullgari, operohet nga bashkia, ofron mbështetje efektive për ndërtesat shumëfamiljare në aksesimin e programit kombëtar të subvencioneve (që mbulon 80 deri në 100% të kostove të rinovimit) dhe në kryerjen e rinovimeve. Fillimisht u nis dhe u financua nga projekti Horizon 2020 Up-Stairs, më pas u mbajt në funksion dhe për dy vite të tjera nga vetë bashkia. Megjithatë, për të siguruar funksionimin afatgjatë të tij, në të ardhmen do të jetë e nevojshme të gjenden burime të reja financimi.

ZIN në Asenovgrad vepron në përputhje të mirë me kuadrin politik të Bullgarisë, ku bashkitë luajnë rol kyç në skemat e mbështetjes për efikasitetin e energjisë. Krijimi i saj përfshiu trajnim të gjithanshëm të stafit dhe përgatitje për ofrim të efektshëm të shërbimeve. Shërbimet që ZIN ofron janë lehtësisht të qasshme si online ashtu dhe fizikisht; është kryer një fushatë ndërgjegjësimi e posaçme për të arritur te banorët. Përtej mbështetjes financiare dhe administrative, ZIN fuqizon banorët, ndihmon shoqatat e banesave, administratorët e pronave, dhe ndihmon në zbutjen e risqeve që lidhen me rinovimin e ndërtesave.⁶²

5.2.3 MBËSHTETJE PËR FAMILJET NË VARFËRI ENERGJITIKE

5.2.3.1 STREHIMI RURAL, HUNGARI

Dy të tretat e banesave në Hungari nuk përmbushin standardet moderne të efikasitetit energjetik. Gjithsesi, pronarët e shumicës së shtëpive nuk kanë mundësi t'i rinovojnë për shkak të pagave të ulëta dhe mungesës së kursimeve. Veç kësaj, shumë banesa të të varfërve kanë probleme strukturore si: çati që pikon, lagështi, instalime elektrike dhe/ose sisteme ngrohjeje të vjetëruara dhe cilësi e keqe e ajrit në banesë. Subvencionet bujare të qeverisë

⁶² ComActivate (2024), *Unlocking the potential of community-driven models to drive residential renovation – Insights from six case studies* - tinyurl.com/2rhbztc9

për rinovim banesash nuk janë të arritshme për familjet më të varfra, për shkak të mekanizmave të post-financimit dhe kërkesave administrative.

Për ta bërë Programin e Mbështetjes për Banesat Familjare në Zona Rurale të arritshëm për familjet që jetojnë në kushte të papërshtatshme, Habitat for Humanity Hungaria (HfHH) administron një fond rrotullues për të mbuluar kostot paraprake të rinovimeve dhe ofron mbështetje sociale, administrative dhe teknike për familjet (në formën e një OSS – One-Stop Shop). Fillimisht, HfHH kontakton me familjet fshatare përmes një këshilluesi lokal për të verifikuar nëse përmbushin kriteret administrative për përfitim nga subvencioni. Nëse janë të pranueshme, familja merr ndihmë për procedurën administrative të aplikimit për fondet. Jepet gjithashtu mbështetje teknike për të planifikuar rinovimin, duke përshtatur numrin e ndërhyrjeve me shumën që mbulohet nga subvencioni. Pasi familjes i miratohet subvencioni, HfHH mbulon kostot fillestare të rinovimit me ndihmën e Erste Bank Hungari. Këshilluesit vendorë sugjerojnë dhe sipërmarrës lokalë të besueshëm dhe të verifikuar që mund të kryejnë punimet. Në fund, pasi rinovimi përfundon, HfHH mbështet familjen në përmbushjen e detyrave administrative për të marrë pagesën e subvencionit, e cila më pas kthehet si rimbursim për kostot e parapaguara. 43 shtëpi familjare u rinovuan që nga viti 2022.⁶³

Risia kryesore e programit është trajtimi i tre pengesave kritike që hasin familjet me të ardhura të ulëta për rinovime, duke:

1. *Lehtësuar qasjen në mbështetje sociale dhe administrative për familjet vulnerabël*
2. *Mbulimin e kostove paraprake të rinovimit përmes një fondi rrotullues*
3. *Ofrimin e mbështetjes teknike për një rinovim cilësor.*⁶⁴

⁶³ ComActivate (2024), Unlocking the potential of community-driven models to drive residential renovation – insights from six case studies - tinyurl.com/2rhhbzt9

⁶⁴ Feantsa report: Hungary: Habitat for Humanity, Hungary, 2023 - tinyurl.com/ytzzf948

Përvoja e Habitat for Humanity Hungaria, mbështetur në programin pilot, tregon që skemat e rinovimit të energjisë për familjet vulnerabël duhet të përshtaten posaçërisht me rrethanat e tyre për të qenë të efektshme.



Figura 10. Shtëpia e një familje në varfëri energjitike, përpara dhe pas rinovimit

5.2.3.2 PONTO DE TRANSIÇÃO, PORTUGALI

Kryesore është që shërbimet të ofrohen fizikisht, nga një kontakt lokal i besuar, pasi zgjidhjet digjitale nuk vlejnë për këtë grup. Po aq me rëndësi është qasja proaktive ndaj familjeve që synohen. Këto familje shpesh nuk kërkojnë ndihmë vetë, kështu që angazhimi përmes aktorëve lokalë është vendimtar për përfshirjen.

E nisur nga fondacioni privat Calouste Gulbenkian në vitin 2022, Transition Point është një ZIN që operon nga një konteiner i rifutur në përdorim dhe krijon lidhje të drejtpërdrejta me familjet vulnerabël. Në shërbimet e tij përfshihen: këshillim, informim për financim, mbështetje në

përgatitjen e aplikimeve për fonde si dhe audite energjetike falas.

Konteineri transportohet lehtë nëpër bashki. Ndër sukseset më me rëndësi të nismës përmenden: ofrimi i zgjidhjeve të lokalizuara për të luftuar varfërinë energjetike, angazhimi i drejtpërdrejtë me aktorët vendorë dhe bashkësinë (p.sh, duke trajnuar “Agjentë Tranzicioni” lokalë). Më shumë imtësi gjenden në faqen e tyre zyrtare ⁶⁵⁻⁶⁶

5.2.3.3 RINOVIMI RULOT, BELGJIKË

Një shembull i mirë i ndërveprimit të efektshëm përmes një ZIN vjen nga komuniteti energjetik Klimaatpunt në Belgjikë, i cili mbështet familjet vulnerabël duke vizituar lagjet e tyre me Klimaatmobiel – një ZIN mobil në formën e një ruloti. Kjo nismë këshillon dhe mbështet drejtpërdrejt qytetarët për rinovim, duke ndërtuar besim dhe rritur qasjen në shërbime. Që nga viti 2019, Klimaatmobiel ka ndihmuar 1 766 familje, nga të cilat 43% kanë ndërmarrë masa për rinovim. Ato familje që ende nuk kanë vendosur, Klimaatpunt i kontakton çdo gjashtë muaj për ndjekje. Më shumë të dhëna gjeni në faqen e tyre ⁶⁷⁻⁶⁸



⁶⁵ Calouste Gulbenkian Foundation: Transition Point - tinyurl.com/4cudxk4c

^{66,68} Buildings Performance Institute Europe (BPIE): Delivering the EPBD: A guide towards better, affordable and more resilient buildings for all in Europe, 2025 - tinyurl.com/3ud5wpy7

⁶⁷ Klimaatpunt - www.klimaatpunt.be

6. QËNDRUESHMËRIA E ZIN, PLANI I BIZNESIT, FORMAT LIGJORE

Në tregun e rinovimeve ka një sërë pengesash: ekonomike, të informimit dhe pengesa në marrjen e vendimeve. Te pengesat ekonomike përfshihen kostot e larta fillestare, besueshmëria e ulët, urrejtja për kreditë dhe incentivat e ndara në rastin e qiramarrësve. Pengesat në informim janë njohuri të mangëta në përzgjedhjen e kontraktorëve të besueshëm, rezultati i pasigurt dhe bindjet e pasakta. Pengesat në vendimmarrje mund të përfshijnë vëmendje të kufizuar ndaj efikasitetit energjetik, mungesë përvoja, frikë nga humbja e shtëpisë së vjetër dhe përkushtim ndaj investimeve të mëparshme.⁶⁹

ZIN përpiqet të trajtojë shumicën e këtyre pengesave, por grupe të ndryshme të synuara përballen me sfida të ndryshme – kjo është arsyeja pse është thelbësore që të përcaktohet grupi i synuar dhe të krijohet një plan biznesi. Një mjet shumë i dobishëm për planifikim strategjik dhe përcaktimin e shërbimeve është Business Model Canvas, i cili gjeneron anë të vendimtare të veprimtarive dhe sfidon paragjykimet ekzistuese. Ndonëse modeli buron nga bota e biznesit, ai mund të aplikohet në mënyrë të barabartë në zhvillimin e shërbimeve publike.

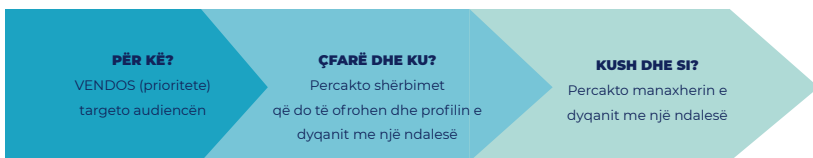


Figura 11. Rekomandimi i BPIE për zbatimin e efektshëm të EPBD, rendi i hapave të rekomanduara⁷⁰

⁶⁹ Bertoldi, Boza-Kiss, Della Valle, Economidou: *The role of one-stop shops in energy renovation – a comparative analysis of OSSs cases in Europe, 2021* - tinyurl.com/2k6u269b

⁷⁰ Buildings Performance Institute Europe (BPIE): *Delivering the EPBD: A guide towards better, affordable and more resilient buildings for all in Europe, 2025* - tinyurl.com/3ud5wpy7

Meqenëse grupe të ndryshme të synuara përballen me sfida të ndryshme, kjo është arsyeja pse ka rëndësi që të përcaktohet audienca e synuar dhe të hartohet një plan biznesi.

EPBD KËRKON QË ZIN-TË TË SHËRBEJNË PËR TRE KATEGORI KRYESORE AUDIENCASH:

1. AKTORËT ADMINISTRATIVË DHE ORGANET PUBLIKE:

Kjo mund të përfshijë ente që zotërojnë ose përdorin ndërtesa si shkolla, spitale dhe struktura të tjera publike.

2. PRONARËT E SHTËPIVE DHE FAMILJET NË PËRGJITHËSI, DUKE PËRFSHIRË QIRAMARRËSIT: Përfaqësues të tillë si shoqatat e pronarëve të shtëpive dhe komunitetet energjetike të qytetarëve duhet gjithashtu të përfitojnë nga shërbimet e ZIN-ve, edhe pse EPBD nuk i përmend shprehimisht. Megjithatë, EPBD kërkon shprehimisht vëmendje në ofrimin e shërbimeve të posaçme për familjet e ndjeshme, njerëzit e prekur nga varfëria energjetike dhe familjet me të ardhura të ulëta.

3. AKTORËT FINANCIARË DHE EKONOMIKË, DUKE PËRFSHIRË NVM-TË DHE MIKRONDËRMARRJET: Kjo kategori mbulon një gamë të gjerë aktorësh si kompani ndërtimi dhe rinovimi, instalues, ofrues të shërbimeve të efikasitetit energjetik, furnizues energjie dhe banka.⁷¹

6.1 PLANI I BIZNESIT

ZIN duhet të përcaktojë se cilës audiencë do t'i shërbejë dhe cilës jo, në mënyrë që të përdorin efektshëm burimet e tyre. Ka rëndësi që të specifikohet sa më konkretisht grupi kryesor i klientëve – p.sh. pronarë banesash njëfamiljare apo ndërtesa kolektive; të moshuar, familje në varfëri energjetike, pronarë që kualifikohen për grante rinovimi, etj.

Një mjet shumë i dobishëm për planifikimin strategjik dhe përcaktimin e shërbimeve është “Business Model Canvas”, që njehson aspektet kyçe të veprimtarive dhe sfidon

⁷¹Buildings Performance Institute Europe (BPIE): Delivering the EPBD: A guide towards better, affordable and more resilient buildings for all in Europe, 2025 - tinyurl.com/3ud5wpy7

hamendjet ekzistuese. Edhe pse modeli e ka origjinën në botën “e biznesit”, ai mund të vihet në jetë njësoj për zhvillimin e shërbimeve publike.

KËTO JANË FUSHAT KRYESORE QË DUHET TË MERREN NË KONSIDERATË:

1. CILAT JANË SEGMENTET E KLIENTËVE QË PO SYNONI?

Është e rëndësishme që të përcaktoni sa më konkretisht grupin tuaj kryesor të klientëve – p.sh. pronarë banesash njëfamiljare ose banesa kolektive; të moshuar, familje në varfëri energjetike, pronarë që kualifikohen për grante rinovimi, etj.

Bën gjithashtu dobi që të përcaktohen grupet të cilave nuk do tu shërbeni, për të përdorur më mirë burimet tuaja.

2. ÇFARË VLERE PROPOZONI?

Duhet të përshkruani se në çfarë aspekti do të dalloheni nga konkurrenca. Mund të jetë skicimi, çmimi, përvoja unike, shpejtësia e shërbimit apo cilësia e jashtëzakonshme.

Zakonisht, ZIN-të ofrojnë një shërbim kompleks që e thjeshton procesin e rinovimit – kjo që ato ofrojnë mund të jetë një vlerë unike.

3. NËPËRMJET CILAVE KANALE DO TA OFRONI SHËRBIMIN TUAJ?

Si do ta komunikoni ofertën tuaj të vlerës te klientët? Si do të rrisni ndërgjegjësimin për shërbimin tuaj? Si do ta dorëzoni shërbimin? Do të përdorni kanale online apo kontakte personale?

4. ÇFARË LLOJ MARRËDHËNIEJE KENI/DO TË KENI ME KLIENTËT?

Si ndërvepron organizata juaj me klientët? Kjo mund të variojë nga ndihma personale në vetëshërbim ose përvoja të automatizuara, por mund të jetë dhe një metodë më bashkëpunuese – p.sh në rastin e rinovimeve në banesa kolektive.

5. CILAT DO TË JENË AKTIVITETET TUAJA KRYESORE?

Duhet të përcaktoni cilat veprimtari do të ofroni për të përmbushur nevojat e klientëve. Mund të jetë prodhim, zgjidhje problemesh ose një platformë.



6. CILAT JANË BURIMET TUAJA TË TË ARDHURAVE?

Duhet të kuptojmë për çfarë janë të gatshëm të paguajnë klientët tanë dhe si do të parapëlqenin që të paguanin. Lloje të ndryshme të të ardhurave mund të jenë: shitje aktivesh, tarifa përdorimi, tarifa abonimi, qira/huadhënie, licencim, komisione ndërmjetësimi dhe të ardhura nga reklammat. Në rastin e një ZIN, klientët mund të paguajnë për këshilla dhe planifikim, por zakonisht nuk janë të gatshëm të paguajnë çmimin e plotë për fazën përgatitore. Tjetër burim të ardhurash mund të jetë komisioni nga kontraktorët, por kjo zakonisht funksionon vetëm gjatë zbatimit. Në vendet ku ka Skemë të Detyrueshme për Eficiencë Energjie, shitja e kursimeve të certifikuara mund të sjellë të ardhura. Të ardhurat nga reklammat mund të vijnë nga kompani ndërtimi, por kjo mund të rrezikojë pavarësinë e ZIN. Gjithashtu, pjesë e të ardhurave mund të jenë subvencione nga bashkitë, qeveria, rajonet apo institucionet financiare. Mund të përdoren dhe fondet e drejtpërdrejta nga BE (LIFE CET, ELENA etj.) ose mbështetje e tërthortë (Fondi Rajonal, Fondi i Klimës Sociale etj.)

7. ÇFARË BURIMESH KENI/NEVOJITEN?

Burimet kryesore mund të jenë fizike, intelektuale, njerëzore dhe financiare.

8. CILËT JANË PARTNERËT TUAJ KRYESORË?

Cilët janë partnerët kryesorë që ju ndihmojnë të ofroni shërbimin tuaj? Ka katër lloje partneritetesh: aleanca strategjike, bashkëpunim me konkurrentë, sipërmarrje të përbashkëta dhe marrëdhënie blerës-furnizues. Partnerë kyç mund të jenë ndërtuesit, institucionet financiare, bashkitë, kompanitë e materialeve të ndërtimit, etj.

9. SI MUND TË DUKET STRUKTURA E KOSTOS TUAJ?

Kostot mund të jenë fikse dhe të ndryshueshme. Kosto për njësi mund të ulet nëse vëllimi rritet (ekonomi shkalle) ose nëse shërbimet zgjerohen (ekonomi game).⁷²

⁷²Optima Training (UK) Limited: Introduction to the Business Model Canvas - tinyurl.com/bdhuywb3

Qasja e modelit të biznesit mund të përdoret nga ndërmarrje të reja, por edhe **për të ristrukturuar një shërbim ekzistues me qëllim përmirësimin e tij. Vlen të përcaktohen aspektet kryesore të tij.**

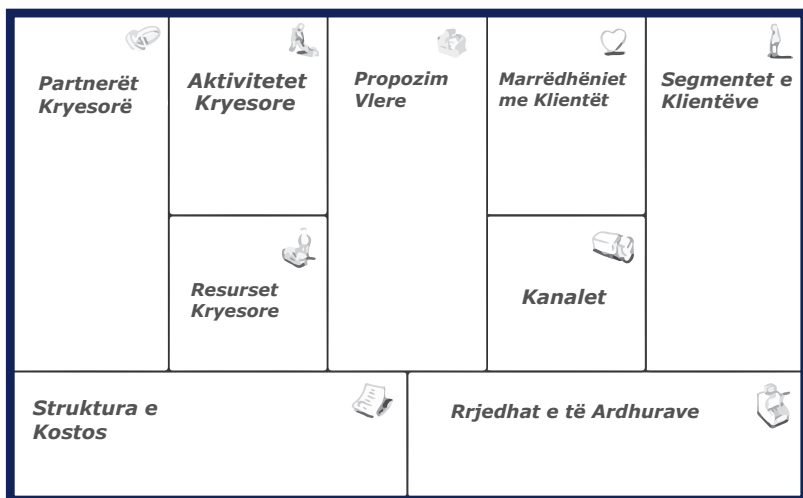


Figura 12. Modeli i biznesit Canvas

6.2 ANALIZA TË MËTEJSHME: PESTEL, HARTËZIMI I GRUPEVE TË INTERESIT, ANALIZA E RISKUT

Një tjetër mjet i dobishëm për të zhvilluar një ZIN funksionale dhe efikase është analiza PESTEL. Kjo ndihmon në planifikimin e së ardhmes për ZIN-në tonë: për të diktuar sinjale ndryshimi, prirje ose faktorë ndikues në secilën nga këto fusha. Këto fusha mund të analizohen në nivel vendor ose rajonal, kombëtar a ndërkombëtar.

ANALIZA PESTEL mbledh prirjet nga aspektet Politike, Ekonomike, Sociale, Teknologjike, Mjedisore dhe Ligjore. Çështje të rëndësishme mund të jenë sa ministri përgjigjen për rinovimin (politike), nëse shpenzimet për shëndetësi mund të ulen përmes rinovimit energjetik (ekonomike), nëse varfëria energjetike është një çështje kyçe (sociale), sa i vjetër është fondi i banesave (teknologjike), cilësia e ajrit të brendshëm mund të ketë po aq rëndësi sa energjia (mjedisore), ose marrëveshjet e pronarëve (ligjore).⁷³

⁷³CIPD: PESTLE analysis - tinyurl.com/bdztddccv



Figura 13. Analiza PESTEL

Ushtrim tjetër i dobishëm është Hartëzimi i Aktorëve të Interesit, që ndihmon në kuptimin e aktorëve vendimtarë në treg, cilat grupe lypset të përfshihen, çfarë rolesh, nevojash, motivimesh, interesash, pengesash kanë, dhe cilët aktorë mungojnë (në anën e ofertës apo të kërkesës). Hartëzimi i grupeve të interesit na lejon të shqyrtojmë se ku / kur duhet të përqendrojmë përpjekjet tona.

Hapat kyçe në hartëzim janë si më poshtë:

- **Kush** – emërto aktorin e interesit
- **Pse** – pse janë të përfshirë
- **Kur** – kur OSSH-ja do të jetë në kontakt me ta
- **Sa të rëndësishëm / me ndikim janë**
- **Opsionale** – mund të dëshironi të kategorizoni / prioritzoni aktorët tuaj të interesit.

Një shembull nga hartëzimi i palëve të interesuara në një ZIN :

KUSH?	PSE?	KUR?	PRIORITETE
Pronarët e shtëpive në varfëri energjitike	Klienti i fundëm / përdoruesi i ZIN	Në fillim dhe në fund të punimeve	
Qiramarrësit në varfëri energjitike	Klienti i fundëm / përdoruesi i ZIN	Pas marrëveshjes me pronarin dhe në përfundim të punimeve	
Pronarët	Nevojë për marrëveshje për të hyrë në ndërtesë	Fillimi i marrëveshjes dhe nënshkrimi i përfundimit të punimeve	
Departamenti i shëndetit	Politika financimi	Nuk ka përfshirje të drejtpërdrejtë - vëzhgues	
Furnizuesi i energjisë – për kreditet e energjisë	Financim	Në fund kur punimet kanë mbaruar dhe shiten kreditet	
Agjencia e shëndetit	Informim dhe promovim i iniciativës së ZIN	Gjatë gjithë periudhës	
Kontraktorët / NVM	Realizim i punimeve	Jep detyra, realizon punime	
Departamenti i Ndihmës Sociale	Analiza e përfitimeve të pronarëve	Nuk ka përfshirje të drejtpërdrejtë - vëzhgues	
Agjencia Kombëtare e Energjisë – Skema e financimit të karburantit	Financim – tarifë e financimit të projektit – punimet	Gjatë gjithë periudhës	
Monitorimi i nënkontraktorëve / ekspertët	Ofrim i të dhënave (mbi energjinë e shëndetit)	Para vrojtimit, pas vrojtimit, të dhëna 2 vjeçare	

Tabela 1. Hartëzimi i palëve të interesuara në ZIN, shembull ⁷⁴

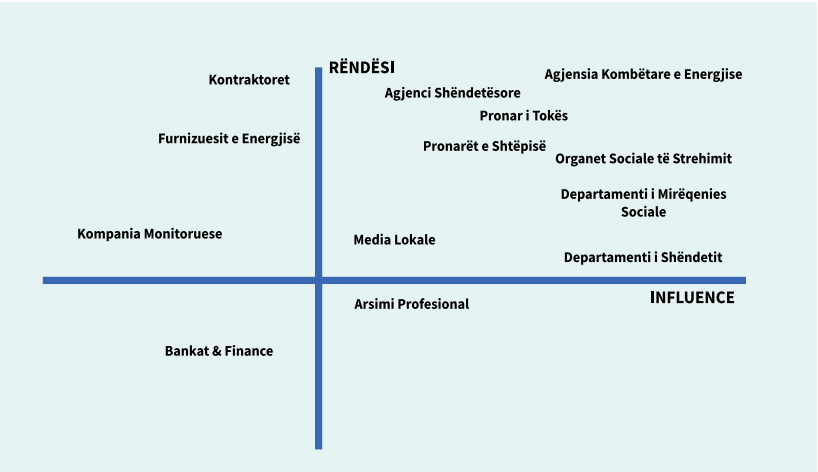


Figura 14. Hartëzimi i palëve të interesuara, diagrama rëndësia-influencë ⁷⁵

⁷⁴⁻⁷⁵ ManagEnergy Master Class #7: How One-Stop Shops Are Transforming Building Renovation, 2025 - tinyurl.com/2934k85m



QASJA E MENAXHIMIT TË RISKUT

Pas analizimit të gjendjes së përgjithshme, aktorëve të interesit dhe zhvillimit të planit të biznesit, është e rëndësishme të vendohen dhe menaxhohen rreziqet me të cilat mund të përballlet ZIN. Rreziqet që përfitohen mund të jenë **teknike** (p.sh. gatishmëria e teknologjisë apo integrimi i sistemeve), **financiare** (p.sh. kostot fillestare të kapitalit, qëndrueshmëria ekonomike), **rregullatore dhe politike** (p.sh. ndryshimet në subvencionet për rinovim, lejet dhe aprovimet), **mjedisore dhe sociale**.

Është vendimtare që të sigurohemi që tërë rreziqet potenciale të jenë diktuar dhe bën dobi që të këshillohemi me ekspertë dhe me palë të interesuara. E dobishme më pas është që rreziqet të kategorizohen në grupe të ndryshme si: **teknike, financiare, rregullatore, mjedisore e sociale**, të mbledhen të dhëna relevante sepse vlerësimi mbështetet në informacione dhe të dhëna të qëndrueshme, si p.sh. luhatjet e çmimeve të energjisë, ndryshimet në kostot e materialeve etj. Pasi të jetë mbledhur informacioni, duhet të bëhen

1	Rekrutimi dhe mbajtja e stafit	Strategjik	Konkurrenca për staf është një sfidë në tregun e tranzicionit energjetik. Mundësi që kontraktoret SME-të të kërkojnë stafin tonë	HR	5	4
2	Sigurimi i cilësisë së punimeve ndikon në reputacionin e OSS-së	Operacional	Si promotor i OSS, nese ka punime me cilesi te dobet ekziston mundesia per pershtypje negative mbi operacionet e OSS.	Drejtori i Cilësisë	3	4
3	Vonesa në financim për shkak të ndryshimeve të programeve qeveritare	Financiar	Vonesa në marrjen e fondeve nga Agjencite Qeveritare për shkak te ceshetje Administrative ose ndryshimeve ne procedura.	FINANCA	5	4
4	Model i qëndrueshëm financiar që duhet të zhvillohet përtej LIFE	Strategjik	Financimi përtej EU LIFE/ ELENA/ ose burime te tjera është kritik për zhvillimin e OSS. Është thelbësore sigurimi i burimeve kombetare/ rajonale ose te tjera financiare.	CEO	5	4
5	Ndryshime në politikat qeveritare	Strategjik	Ndryshime ne politikat e qeverisë për shkak te rezultateve te zgjedhjeve? Prioritet me i ulet i dhene OSS. Bashkepunimi Energji/ shendet perfundon dhe financimi nuk është me i disponueshem	CEO	5	3

Tabela 2. Shembull i Tabelës së Menaxhimit të Riskut ⁷⁶

⁷⁶ ManagEnergy Master Class #7: How One-Stop Shops Are Transforming Building Renovation, 2025 - tinyurl.com/2934k85m

vlerësime mbi gjatësinë e ndodhjes së secilit rrezik dhe **ndikimin e mundshëm** të tyre. Pas vlerësimit, është thelbësore të bëhet **alokimi për secilin rrezik**, të përcaktohen **masat për zbutjen e tyre** (p.sh. trajnimi i mjaftueshëm i stafit për teknologjitë e reja), vlerësimi i ndikimeve. Së fundi, lypset që të krijohet një proces monitorimi për të gjurmuar ecurinë e rreziqeve.

6.3 FORMAT LIGJORE

Se çfarë strukture (dhe qeverisjeje) duhet të zgjedhë ZIN është pyetje komplekse që varet nga modeli dhe qasja. Opsionet janë si vijon:

- **Brenda Agjencisë së Energjisë (si shërbim)**
- **Brenda Autoritetit Vendore/Bashkisë**
- **Si një subjekt juridik i veçantë**

Shpesh një pikënisje logjike është themelimi i **ZIN brenda Agjencisë së Energjisë (si shërbim)**, sepse ka një strukturë administrimi ekzistuese, qeverisje të njohur, ekspertizë teknike (dhe joteknike), marka/emri/imazhi është i njohur, megjithëse nuk dihet se sa e besueshme është Agjencia. Mbajtësi duhet të konsiderojë sa mund të rritet Agjencia dhe nëse ajo mund të hyjë në tregun e ndërtimit?

Nëse ZIN themelohet brenda Bashkisë, përparësitë janë që Bashkia është e njohur dhe e besuar, ka një strukturë administrimi ekzistuese dhe ka lidhje me institucione të tjera publike (p.sh. shërbimet sociale). Disavantazhet mund të jenë se duhet të përdorin rregullat e prokurimit publik dhe ndonjëherë mungon ekspertiza teknike. Këtu duhet marrë parasysh sa mund të zgjerohet personeli i Bashkisë, nëse mund të hyjë në tregun e ndërtimit dhe nëse mund të përdoret modeli i zbatimit?

Nëse ZIN themelohet si subjekt juridik i veçantë, është më e lehtë të skicohet për çdo lloj modeli (këshillim, mbështetje, zbatim), të krijohet një strukturë e përshtatshme qeverisjeje dhe administrimi dhe ZIN të zgjerohet. Disavantazh mund të jetë që organizata nuk është e njohur, prandaj duhet ndërtuar marka/emri. Ajo që mbetet për tu diskutuar është se cilat rregulla prokurimi duhet të aplikohen dhe çfarë ndodh nëse ZIN dështon?



Në fund, struktura do të varet nga shërbimet që ZIN do të ofrojë, burimet e të ardhurave që ZIN do të ketë ose parashikon, rreziqet që do të marrë përsipër (dhe duhet të përgatitet për to) dhe sa thellë dëshiron ZIN që të hyjë në treg. Për zhvillimin e strukturës ligjore të përshtatshme, këshillimi ligjor është një faktor kyç për të cilin ia vlen të investohet.

Themelimi i një ZIN përfshin dhe zgjedhjen e **një organi zbatues** (administrues) që përshtatet me kapacitetet dhe nevojat vendore. Mund të diktohen katër modele të ndryshme organesh zbatuese:

- 1. Plotësisht Publik:** *një autoritet publik kombëtar, rajonal ose vendor zotëron dhe operon ZIN.*
- 2. Plotësisht Privat:** *një subjekt privat, si psh një aktor i industrisë (kompani ndërtimi ose rinovimi, prodhues, instalues), kompani shërbimesh energjetike ose këshillimi, zotëron dhe operon ZIN.*
- 3. Partneritet Publik-Privat:** *një autoritet publik dhe një subjekt privat ndajnë pronësinë dhe përgjegjësinë për ZIN.*
- 4. Kooperativë:** *një grup familjesh dhe/ose aktorësh zotërojnë dhe operojnë së bashku ZIN, për shembull nëpërmjet një komuniteti energjetik.*⁷⁷

Secili model ka rreziqet dhe mundësitë e veta. Për shembull, një ZIN plotësisht privat mund të favorizojë teknologji dhe materiale specifike, duke komprometuar neutralitetin teknologjik. Ndërkaq, një ZIN plotësisht publik mund të përballet me kufizime në burime. EPBD kërkon që, gjatë themelimit të ZIN-ve, Shtetet Anëtare të BE-së të përcaktojnë standarde minimale cilësie që çdo ZIN duhet t'i përmbushë, si p.sh. sigurimi i neutralitetit teknologjik dhe përparësia në mbështetje të familjeve në nevojë. Ndërkohë që administrimi i ZIN-it mund të delegohet tek aktorë të tjerë, Shtetet Anëtare të BE-së duhet të vijnë mbikëqyrjen për të garantuar që kriteret kyçe të cilësisë të përmbushen në mënyrë të vazhdueshme.⁷⁸

⁷⁷⁻⁷⁸ Buildings Performance Institute Europe (BPIE): Delivering the EPBD: A guide towards better, affordable and more resilient buildings for all in Europe, 2025 - tinyurl.com/3ud5wpy7

Në etapat e hershme, sigurimi i fondeve publike të konsiderueshme është thelbësor për nisjen e funksionimit të ZIN-ve, ku burime kryesore të mundshme janë fondet e

6.4 QËNDRUESHMËRIA (FINANCIARE) DHE ZHVILLIME TË MËTEJSHME

6.4.1 FINANCIMI I HERSHËM

BE-së (programi LIFE, Fondi Rajonal dhe i Zhvillimit, Fondi i Kohezionit, Fondi Social Klimatik, të ardhurat nga sistemi i tregtimit të emetimeve), skemat e detyrueshme për efikasitet energjiek dhe subvencionet e ripozonuara nga pajisjet me karburante fosile.

Duhet gjithashtu të shqyrtohen mundësitë për financim nga institucione si Banka Evropiane e Investimeve. Gërshetimi i shërbimeve të ZIN me shërbime të tjera kombëtare që lidhen me energjinë ose tregun e banesave mund të rrisë qëndrueshmërinë financiare. Është mjaft domethënëse që funksionimi i ZIN-ve varet shumë nga financimi publik (i BE-së). Sipas një sondazhi të kryer nga rrjeti EU-PEERS në 38 ZIN në vitin 2023, burimet kryesore të financimit ishin fondet e BE-së (për 58% të ZIN), subvencionet lokale (23%) dhe subvencionet rajonale (16%).

6.4.2 KALIMI NË PËRFSHIRJEN E SEKTORIT PRIVAT

Me krijimin e ZIN-ve, është thelbësor të zhvillohen modele biznesi të qëndrueshme që përfshijnë financim privat për të garantuar qëndrueshmërinë afatgjatë të tyre. Fondet publike më pas duhet të ripërdoren për të mbështetur familjet në nevojë dhe ata që përjetojnë varfëri energjetike. Strategjitë për përfshirjen e financimit privat përfshijnë:

- **Gjenerimin e të ardhurave nga tarifat e shërbimeve:** ZIN mund tu kërkojë pagesë klientëve që kanë mundësi të paguajnë për shërbime, duke siguruar një rrjedhë të qëndrueshme të ardhurash.

- **Bashkëpunim me industrinë:** Partneriteti me aktorë privatë si furnizuesit e lëndëve, teknologjive apo instaluesit, të cilët përfitojnë nga zgjerimi i tregut, mund të çojë në marrëveshje bashkëfinancimi.



- **Pjesëmarrja e sektorit bankar:** Bankat mund të ofrojnë financim për shërbimet e ZIN dhe me gjasë të përdorin platformat e tyre për verifikimin e aplikimeve për hipotekë dhe kredi.

- **Modele biznesi rishtare:** Eksplorimi i zgjidhjeve të financimit nga palët e treta ose përfshirja e kompanive të shërbimeve energjetike.

Përfshirja e financimit privat është thelbësore, por praktika tregon që **asnjë nga nismat e mbështetura nga LIFE nuk ka arritur vetëqëndrueshmëri pas 4-6 vjetësh**. Arsyeja kryesore është se pronarët e shtëpive zakonisht nuk janë të gatshëm të paguajnë për këshillimin dhe tërë koston e planifikimit. Tarifa e ndërmjetësimit mund të paguhet nga kontraktorët, por ata paguajnë kryesisht nëse fitojnë një numër të madh punësh renovimi. Ka disa ZIN private (p.sh. Whilareno61)⁷⁹ që mund të jenë të vetëqëndrueshme, por këto funksionojnë në modelin zbatues, audienca e tyre kryesore janë familjet me të ardhura të larta, ku nevojitet një subvencion i favorshëm shtetëror për renovimet. Për të dhënë një ide mbi shumën mesatare të financimit që nevojitet për të mbajtur në funksionim një ZIN, ajo mund të vlerësohet në rreth **250 000 euro në vit** (7 punonjës me kohë të plotë).⁸⁰

Për shkak të fuqisë që ngërthen dhe përdorimit qartazi me rendiment të fondeve publike, ia vlen të jepet mbështetje financiare për themelimin, zhvillimin dhe funksionimin e një ZIN dhe për të ndihmuar njerëzit që të kryejnë rinovimin energjetik sa më pa dhimbje të jetë e mundur.

6.4.3 ZHVILLIME TË MËTEJSHME

Ekulibri financiar mund të ndihmohet nga diferencimi i shërbimeve dhe arritshmëria: *Një model i mirëstrukturuar ZIN-je duhet të dallojë mes shërbimeve bazë që jepen nga autoritetet publike pa pagesë ose me një tarifë minimale, dhe*

⁷⁹EU Peers: Whilareno - eu-peers.eu/showcases/whilareno

⁸⁰According to a survey by EU PEERS in 2024, the average operational costs of a one-stop shop were estimated at around €223,000 per year (with a lot of variation between the surveyed one s top shops) - tinyurl.com/3rydxun5

shërbimeve shtesë, më të specializuara, që mund të ofrohen nga aktorë privatë në kushte të posaçme dhe kornizave të sigurimit të cilësisë.⁸¹

Tjetër mundësi për të rritur të ardhurat është ofrimi i shërbimeve shtesë përveç atyre të detyrueshme. **Një shërbim i parë i mundshëm është ofrimi i masave dhe financimit për nxitur edukimin dhe trajnimin veçanërisht për bizneset e vogla dhe të mesme (SME), për të siguruar që “të ketë një fuqi punëtore të mjaftueshme me nivel të duhur aftësish”.**

⁸²Përfitues të këtyre shërbimeve janë kompanitë e renovimit, profesionistët dhe aktorët e tregut që janë drejtpërdrejt të përfshirë në rindërtimet e ndërtesave. Aktorët administrativë dhe organet publike, të njehsuara si një nga audiencat kyçe, gjithashtu përfitojnë shumë nga edukimi dhe trajnimi i ofruar nga ZIN. Forcimi i aftësive të tyre sjell dy përfitime kryesore. Së pari, ndihmon autoritetet publike të rinovojnë ndërtesat që ato zotërojnë ose përdorin. Së dyti, i fuqizon autoritetet publike që të bëhen udhëheqës dhe drejtues të zbatimit të Direktivës për Performancën Energjitike të Ndërtesave (EPBD) brenda territoreve të tyre.⁸³ Një shembull i mirë për mbështetjen e komunave të vogla në rinovimin e ndërtesave është projekti RenoWatt në Belgjikë.⁸⁴

Shërbimi i dytë i mundshëm që përmendet është shoqërimi i “programeve të integruara të rinovimit në nivel lagjeje”, që nënkupton “promovimin e qasjeve të nivelit zona/lagje dhe programeve të integruara të rinovimit në nivel rajonal, të cilat mund të trajtojnë çështje si energjia, mobiliteti, infrastruktura e gjelbër, trajtimi i mbeturinave dhe i ujit dhe të tjera anë të planifikimit qytetës, duke marrë parasysh burimet vendore dhe rajonale, ciklikshmërinë dhe mjaftueshmërinë”. Një shembull i mirë në këtë fushë është Opengela nga provinca Baske.⁸⁵



^{81,82}Buildings Performance Institute Europe (BPIE): Delivering the EPBD: A guide towards better, affordable and more resilient buildings for all in Europe, 2025 - tinyurl.com/3ud5wpy7

⁸²EPBD Article 17§12 - tinyurl.com/249z5adr

⁸⁴European Investment Bank: Belgium: with the EIB and ELENA, the RenoWatt project, energy for jobs, opens to all Wallonia - tinyurl.com/4573e3hf

⁸⁵Opengela - opengela.eus/en

7. GJENDJA NË SHQIPËRI

NXITËSA FINANCIARË

Në Shqipëri qeveria nuk ofron asnjë subvencion për masat e rinovimit. Më parë kishte një grant për instalimin e paneleve diellore. Bankat ofrojnë kredi për rikualifikimin dhe energjitë e rinovueshme me 10-20% grante jo të kthyer, të financuara nga Green Economy Financing Facility.⁸⁶

Në vitin 2017, Bashkia e Tiranës krijoi Fondin e Komunitetit që synon të nxisë bashkëpunimin efektiv midis qytetarëve për përmirësimin e infrastrukturës në blloqet e banimit dhe ruajtjen e hapësirave të përbashkëta. Ky Fond jep 50% grant jo të kthyeshëm për izolim, ndryshim të dymave dhe dritareve, rinovimin e ngrohjes, mirëmbajtjen e fasadës, rinovimin e ashensorit dhe panelin diellor; 50% e tjera duhet të sigurohen nga komuniteti i banorëve të ndërtesës. Kufiri maksimal për aplikimin është deri në 50,000 euro. Për të miratuar investimin duhet miratimi i 70% të asamblesë së banorëve dhe përfaqësuesi i përbashkët duhet të jetë i regjistruar. Ekspertët e energjisë duhet të kontrollojnë rezultatin e rinovimit. Çdo vit hapet një thirrje për propozime. Bashkia mund të ndihmojë në aplikimin për grantin 50% për rinovim: tregon shembuj të mirë të rinovuar më herët dhe mund të sugjerojë jozyrtarisht kontraktorë të besueshëm, por mungojnë burimet njerëzore.

Ndonëse në dhjetor 2015 Shqipëria miratoi Ligjin për Eficiencën e Energjisë (i ndryshuar me ligjin nr.28/2021), që përfshin dispozitat për krijimin e tregut ESCO në vend, financimi ESCO në Shqipëri nuk po funksionon. Arsyet kryesore janë ngaqë kompanitë nuk shohin mundësi përballimi financiar / ekonomik në këtë proces dhe institucionet kryesore (ministria, agjencia përkatëse dhe pushtetet vendore) nuk e mbështesin procesin. Për të nxitur tregun ESCO, Shqipëria duhet të botojë kontrata model, praktika më të mira për kontraktimin e performancës energjetike, udhëzues, listën e enteve të kualifikuara/regjistruara që ofrojnë shërbime energjie

⁸⁶EGEFF in Albania - tinyurl.com/5n85sedf

dhe informacion mbi të gjitha instrumentet financiare që mbështesin efektshmërinë energjetike.

NDËRGJEGJËSIMI PUBLIK

Shqipëria ka mungesë ndërgjegjësimit publik me një kuptim minimal të përfitimeve afatgjata nga rinovimet. Kjo sjell një prioritizim të ulët të praktikave efikente në energji, shoqëruar me qëndresë kulturore ndaj ndryshimit dhe preferenca për metodat tradicionale të ndërtimit.⁸⁷ Kjo ngadalëson adoptimin e masave për kursim energjie. Shumica e pronarëve të shtëpive kanë informacion jo të mjaftë mbi materialet e reja, teknologjitë e reja, rëndësinë e planifikimit, certifikatën energjetike dhe furnizuesit. Shumë prej tyre janë të motivuar për të rinovuar, ngaqë shumica e ndërtesave janë 40-50 vjeçare, lëndët e përdorura janë me cilësi të dobët dhe performanca e energjisë së ndërtesave është shumë e ulët, por mungesa e informimit dhe keqkuptimet pengojnë që procesi kompleks i rinovimit të kryhet si duhet.

FURNIZUESIT

Jo vetëm pronarët e shtëpive, por dhe furnizuesit dhe kontraktorët nuk kanë njohuritë e duhura teknike për të vlerësuar dhe përcaktuar fushën teknike për rinovime efikase të kostos; mungon dhe ekspertiza në zbatimin dhe mirëmbajtjen e teknologjive moderne efikase në energji.

ASPEKTET SOCIALE

Ndonëse nuk ka të dhëna zyrtare, vlerësohet që rreth 37% e popullsisë në Shqipëri jeton në varfëri energjetike.⁸⁸ Një numër i madh familjesh vuan për të përballuar energjinë e mjaftueshme për ngrohje, ndriçim dhe shërbime të tjera thelbësore. Çmimet e larta të energjisë elektrike, varësia nga sobat me dru joefikente dhe ndërhyrjet e pakta specifike nga qeveria përkeqësojnë situatën. Shqipëria e ka njohur varfërinë energjetike si një çështje me rëndësi në Planin Kombëtar të Energjisë dhe Klimës (NECP), por ende mungojnë politika të posaçme për ta trajtuar efektshëm atë.

⁸⁷Material informues Mbi eficientën e energjisë - tinyurl.com/3pep98dh

⁸⁸Milieucontact Albania; Ndikimin e Varfërisë Energjetike në Ekonominë Kombëtare të Shqipërisë - tinyurl.com/rx6nb8sm



8. REKOMANDIME PËR VENDOSTEN E ZIN NË TIRANË

Ngaqë ka mungesa në informimin për rinovimin efikas në energji dhe ka mundësi të ndryshme për financim të masave të rinovimit, ia vlen që të krijohet një ZIN që mund t'u ndihmojë pronarëve të shtëpive me informacion mbi subvencionet dhe kreditë, si dhe njohuri teknike mbi procesin e rinovimit, sistemin e certifikatës së energjisë, materialet dhe teknologjitë e reja. Grupi kryesor i synuar i shërbimeve të ZIN mund të jenë përfaqësuesit e përbashkët dhe pronarët e banesave në ndërtesat me shumë njësi banimi, sepse për bashkëpronësitë ka subvencion.

Opsionimë i përshtatshëm dotë ishte krijimi i ZIN këshilluese, që do të fokusohet në fillim të udhëtimit të klientit: aktivitete për rritjen e ndërgjegjësimit, marketing dhe komunikim, këshilla falas për përfaqësuesit e përbashkët, pronarët dhe banorët, me diagnozë të thjeshtuar dhe rekomandime për të kuptuar më mirë projektin - llojin dhe kostot e masave për zbatim. Zhvillimi i mëtejshëm i ZIN mund të mbështesë përfaqësuesit dhe banorët në hartimin e projekteve, duke përfshirë një plan rinovimi energjetik, bazuar në auditimin e energjisë dhe skenarë me kursime të llogaritura të energjisë, dhe në planin financiar. Një zhvillim tjetër mund të jetë mbështetja për përfaqësuesit e përbashkët në informimin dhe ndërmjetësimin gjatë mbledhjeve të asamblesë. Fushatat e gjera të ndërgjegjësimit publik mund të shpjegojnë dhe të nxjerrin në pah përfitimet e shumta afatgjata nga efienca energjetike dhe rëndësinë e planifikimit, që mund të nxisin përfshirje më të gjerë.

Një tjetër detyrë me shumë rëndësi është krijimi i platformave që u ofrojnë pronarëve informim dhe materiale promovuese për materialet e reja, teknologjitë e reja, mundësitë financiare, furnizuesit dhe kontraktorët e besueshëm dhe procesin kompleks të rinovimit.

Për shkak të përqindjes së lartë të njerëzve në varfëri energjetike, OSSH duhet të zgjerojnë mbështetjen me shërbime për familjet me të ardhura të ulëta. Është e dobishme që të mblidhen këshilla për kursimin e energjisë: nga ndryshimet në sjellje deri te masat me buxhet të ulët. Nëse do të donim ti mbështesnim në punë të mëdha rinovimi, duhet tu sigurojmë parapagim për kostot e skicimit dhe ndërtimit, të fokusohemi tek investimet me periudhë sa më të shkurtër kthimi, si izolimi i çatisë ose rinovimi i ngrohjes.

Një çështje kyçe është të mbështesim pronarët dhe përfaqësuesit në përzgjedhjen e furnizuesve dhe instaluesve të besueshëm, të trajnuar dhe, nëse është e mundur, kompani lokale. Disa opsione mund të jenë:

1. Qeveria mund të kualifikojë kontraktorët

2. Bashkia mund të kualifikojë furnizuesit

3. Një organizatë e pavarur (p.sh shoqata e kontraktorëve) ose një OJF mund të kualifikojë profesionistët, metodë që pranohet nga qeveria dhe/ose Bashkitë.

Kriteret për kualifikim duhet të përfshijnë aftësitë teknike, kontrollin e referencave, qëndrueshmëri financiare, kapacitetin organizativ, fuqi punëtore të kualifikuar, sigurimin e cilësisë dhe zotim për objektiva ambicioze për kursimin e energjisë.

Për të garantuar që në afat të gjatë të ketë numër të mjaftueshëm profesionistësh të besueshëm, është e rëndësishme që të investohet **në ndërtim kapacitetesh dhe programe trajnimi** për profesionistët; kjo mund të mbushë hendekun e njohurive në sektorin e ndërtimit. Këto programe duhet të përqendrohen në teknologjitë më të fundit, materialet e reja, praktikat më të mira kombëtare e ndërkombëtare, kërkesat për efikasitet energjetike dhe mirëmbajtjen e sistemeve me efikasitet energjie.

Duhet medoemos që për funksionimin e ZIN të sigurohet një **financim afatgjatë**. Ky mund të vijë nga sektori publik dhe/ose privat: nga qeveria ose bashkia, krahas me financime nga sektori financiar (banka), shoqëritë e pasurive të paluajtshme ose shoqatat e kontraktorëve. Ruajtja e mosvarësisë ka rëndësi për besimin e banorëve, prandaj nuk rekomandohet kërkimi ose pranimi i fondeve nga disa lloj kompanish (prodhues ose tregtarë të materialeve të ndërtimit).





Ky dokument u hartua si pjesë e projektit 'Renov**AID** – Ndërtimi i Efikasitetit Energjitik'. Projekti RenovAID është pjesë e Iniciativës Evropiane për Klimën (EUKI), një instrument financimi projektesh nga Ministria Federale Gjermane për Çështjet Ekonomike dhe Veprimin për Klimën (BMWK). Konkursi EUKI për idetë e projekteve zbatohet nga Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH. Qëllimi kryesor i EUKI është të nxisë bashkëpunimin për klimën brenda Bashkimit Evropian (BE) për të reduktuar emetimet e gazeve serrë.