Маблағгузории хурди «сабз» барои хонаҳои аз ҷиҳати сӯзишворӣ каммасраф: дарки модели қарздиҳӣ

geres
ACTING FOR CLIMATE SOLIDARITY

Марти 2026с

Ин дастурамал таҳия шудааст аз ҷониби:

Geres

Астрид Фоссиер-Хекманн

Свости Тамракар

ТОҶИКИСТОН

БАРНОМАИ «LEC - ХОНАҲО»

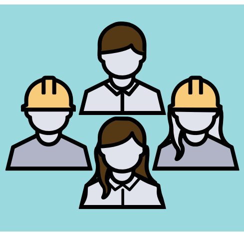
- Б. Ғафуров
- Спитамен
- Ҷ. Расулов
- Конибодом
- Ҳисор
- Вахдат
- Рашт
- Лахш
- Рӯдакӣ
- Файзобод
- Тоҷикобод

ҲАДАФИ ДАСТУРАМАЛ

Дар ин дастурамал механизмҳои дастгирии молиявӣ, ки асоси модели татбиқи лоиҳаи «Хонаҳои каммасрафи энергия» (LEC-хонаҳо) мебошанд, шарҳ дода шудаанд. Дар он ҳамаи марҳилаҳои раванд — аз машварат бо хонаводаҳо то аудити ниҳоӣ ва додани қарз — бо мақсади нигоҳ доштани донишҳои калидӣ ва таҷрибаи пешқадам инъикос ёфта, инчунин ба татбиқи ин модел дар Тоҷикистон ва кишварҳои дигар мусоидат карда мешавад.

Дар он инчунин **хусусиятҳои асосии ин механизми маблағгузорӣ** баррасӣ шуда, тавсияҳо барои ташкилотҳои маблағгузории хурд, ташкилотҳои ҷамъиятӣ ва муассисаҳои давлатӣ, ки ба таҳия ва татбиқи ҳалҳои маблағгузории манзили самараноки энергия манфиатдоранд, пешниҳод мегарданд.

ГУРУҲИ ЗЕРҲАДАФ



Дастурамали мазкур барои чунин гуруҳҳо пешбинӣ шудааст:
- **Ташкилотҳои маблағгузории хурд,** ки қарзҳои манзилӣ пешниҳод мекунанд;
- **Ташкилотҳои ҷамъиятӣ ва муассисаҳои давлатӣ,** ки барномаҳои манзили самараноки энергияро амалӣ менамоянд

1. ШАРҲИ ЛОИҲАИ «LEC - ХОНАҲО» ВА ДАСТОВАРДҲОИ ОН

Лоиҳаи «LEC-Хонаҳо», ки аз соли 2015 инҷониб дар Тоҷикистон амалӣ мешавад, ба ҳалли ду масъалаи асосӣ равона шудааст: тағйирёбии иқлим ва самаранокии энергия дар бахши манзил.

Хонаҳои дорои гарминигоҳдории нокифоя, ки барои гармкунии онҳо ангишт истифода мешавад, **20% -и партовҳои газҳои гулхонаи Тоҷикистонро ташкил медиҳанд.**

Самаранокии пасти энергия боиси чунин мушкилот мегардад:
- **Хароҷоти баланди энергия барои хонаводаҳо.**
- **Афзоиши вобастагӣ аз ҳезум ва ангишт барои гармидиҳӣ.**
- **Суръат гирифтани буриши ҷангалҳо ва шиддат ёфтани мушкилоти ифлосшавии ҳаво.**

Ин ҳолат боиси ба вуҷуд омадани як давраи номатлуб мегардад, ки бо бадшавии вазъи муҳити зист, афзоиши партовҳо ва мушкилоти иқтисодӣ тавсиф мешавад.

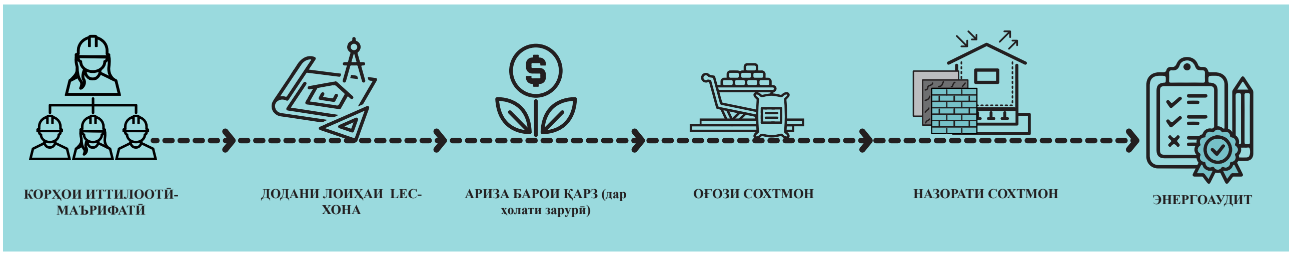
Модели «LEC-Хонаҳо», ки аз ҷониби ташкилоти Geres, КВД Пажӯҳишгоҳи илмӣ-тадқиқотии сохтмон ва меъморӣ (ПИТСМ), Ташкилотҳои лоиҳакашӣ ва Муассисаҳои молиявӣ таҳия шудааст, дар давоми ҳашт соли охир ба сохтмони **зиёда аз 1540 Хонаҳои аз ҷиҳати сӯзишворӣ каммасраф** мусоидат намуда, **манзили дастрас, аз ҷиҳати экологӣ устувор ва бароҳатро** таъмин кардааст. **.**

1: Дар татбиқи барномаи «LEC – Хонаҳо» якчанд ташкилотҳои лоиҳакашӣ иштирок намуданд, ки аз ҷумлаи асоситарини онҳо КВД «Лоиҳакаш» мебошад
2: Дар татбиқи барномаи «LEC – Хонаҳо» муассисаҳои молиявии зерин иштирок намуданд: ҶСП Бонки «Арванд», ҶСП «Бонки сармоягузорӣ ва қарзии Тоҷикистон» ва ҶСП ТАҚХ «ИМОН ИНТЕРНЕШНЛ»

МОДЕЛИ ТАТБИҚИ ЛОИҲАИ «LEC-ХОНАҲО»

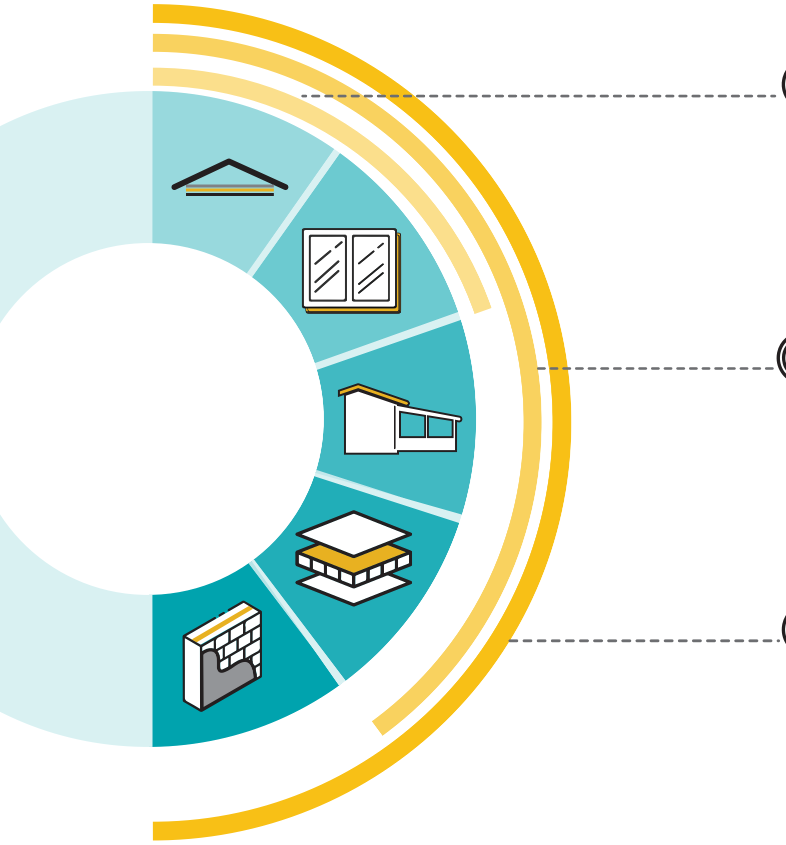
Модели татбиқи лоиҳаи «LEC-Хонаҳо» чунин унсурҳоро дар бар мегирад: машварат бо хоҷагиҳо; тарҳрезии техникӣ; ҳавасмандгардонии молиявӣ ва назорати сохтмон. Ҳадаф — дастгирии сохтмони хонаҳои каммасрафи энергия мебошад.

Расми 1. Модели татбиқи LEC - Хонаҳо



СЕ ДАРАҶАИ САМАРАНОКИИ ЭНЕРГИЯ

Гуногунии васеи вариантҳои самаранокии энергия кафолат медиҳад, ки ҳар як хонавода метавонад ҳалли мувофиқро ба имкониятҳои молиявӣ ва афзалиятҳои худ интихоб намояд.



ЭНЕРГИЯСАМАРАНОКИИ ҲАДДИ АҚАЛ

- **+1,2%** ба арзиши ибтидоии сохтмон (дар 4 сол ҷуброн мешавад)
- **20%** сарфаи солонаи сӯзишворӣ
- **2300** доллари ИМА сарфа дар тӯли тамоми муҳлати истифодаи LEC-хона

ЭНЕРГИЯСАМАРАНОКИИ МИЁНА

- **+1,8%** ба арзиши ибтидоии сохтмон (дар 4 сол ҷуброн мешавад)
- **30%** сарфаи солонаи сӯзишворӣ
- **3600** доллари ИМА сарфа дар тӯли тамоми муҳлати истифодаи LEC-хона

ЭНЕРГИЯСАМАРАНОКИИ ҲАДДИ АКСАР

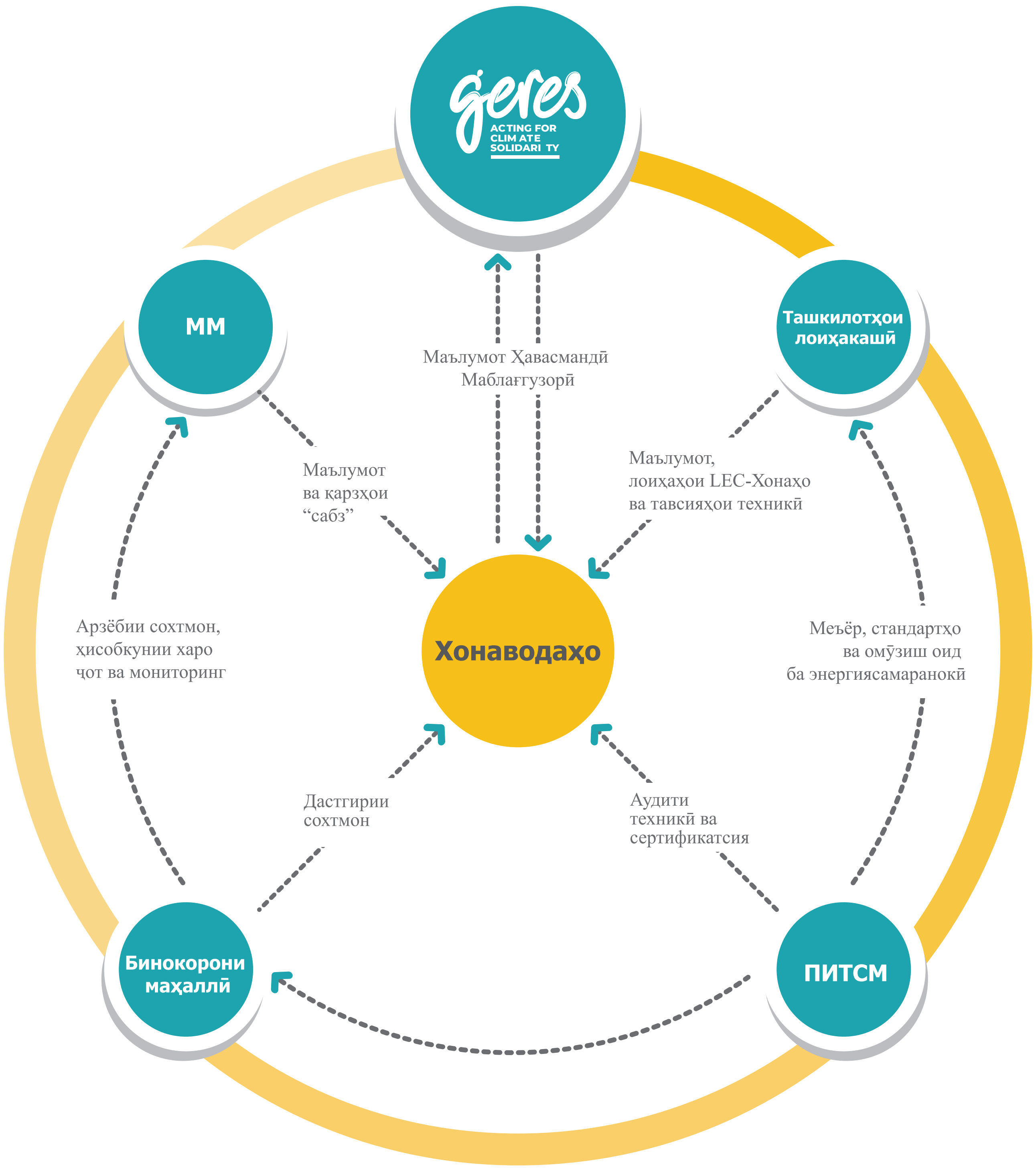
- **+4,7 %** ба арзиши ибтидоии сохтмон (дар 5 сол ҷуброн мешавад)
- **60%** сарфаи солонаи сӯзишворӣ
- **6900** доллари ИМА сарфа дар тӯли тамоми муҳлати истифодаи LEC-Хона

НАҚШ ВА УҲДАДОРИҲОИ ҶОНИБҲОИ ҲАВАСМАНД

Модели татбиқи LEC-Хонаҳо дар ҳамкории мутақобила байни шарик-иҷрочиёни калидӣ асос ёфтааст: **Geres, Ташкилотҳои лоиҳакашӣ, ПИТСМ ва ММ.** Дар ҷараён метавонанд инчунин мақомотҳо ва бинокорони маҳаллӣ ширкат варзанд.

Нақш ва Уҳдадориҳои Ҷонибҳои Ҳавасманд

Ҷониби ҳавасманд	**Нақш дар лоиҳаи LEC-Хона**	**Уҳдадориҳои асосӣ**
Geres	ТҶ байналмиллалӣ, ҳамоҳангсози лоиҳа	• Ташаббускори лоиҳа • Таъминкунандаи маблағгузорӣ • Ба хонаводаҳо ҳавасмандкунии молиявӣ пешниҳод менамояд.
Ташкилотҳои лоиҳакашӣ	Шарик-иҷрочии асосӣ	• LEC – Хонаҳоро дар байни хонаводаҳо ташвиқ менамояд • Лоиҳаҳо коркард мекунад. • Сохтмонро назорат намуда риояи талаботҳои LEC-Хонаҳоро таъмин мекунад.
КВД ПИТСМ	Пажӯҳишгоҳи илмию таҳқиқотии давлатӣ, ки меъёр ва қоидаҳои сохтмониро муқаррар менамояд	• Модел ва лоиҳаҳои LEC-Хонаҳоро тасдиқ мекунад. • Устоҳои биносози омӯзишгузаштаро бо сертификат таъмин менамояд.
Муассисаҳои молиявӣ	Ба хонаводаҳои дорои даромади паст хизматрасонии молиявӣ пешниҳод менамояд (масалан, қарзҳои хурд, суғурта, интиқоли маблағ ва ҳоказо)	• LEC – Хонаҳоро дар байни хонаводаҳо ташвиқ менамояд • Қарзҳои “сабз”-и дорои ҳавасмандии молиявии вобаста аз натиҷа пешниҳод менамояд.
Мақомотҳои маҳаллӣ	Ҷудокунии қитъаи замин ва иҷозати сохтмон, мусоидат ба чорабиниҳо оид ба баландбардории воқифнокӣ	• Чорабиниҳои иттилоотӣ бо иштироки хонаводаҳои дорои замини наздиҳавлигӣ ташкил менамоянд.
Бинокорони маҳаллӣ	Омӯзонидани коргарони баландихтисос оид ба сохмони хонаҳо аз рӯйи усули LEC.	• Сохтмон ва/ё таъмири хонаҳо бо истифода аз технологияҳои энергиясамаранок.


geres
ACTING FOR
CLIM ATE
SOLIDARI TY
ММ
Ташкилотҳои лоиҳакашӣ
Маълумот Ҳавасмандӣ
Маблағгузорӣ
Маълумот
ва карзҳои
“сабз”
Маълумот,
лоиҳаҳои LEC-Хонаҳо
ва тавсияҳои техникӣ
Арзёбии сохтмон,
ҳисобкунии харо
чот ва мониторинг
Хонаводаҳо
Меъёр, стандартҳо
ва омӯзиш оид
ба энергиясамаранокӣ
Дастгирии
сохтмон
Аудити
техникӣ ва
сертификатсия
Бинокорони маҳаллӣ
ПИТСМ

Маблағгузории хурд дар доираи лоиҳаи LEC-Хонаҳо

Дар Тоҷикистон бахши бонкӣ нисбатан хурд аст ва муассисаҳои молиявӣ бо сатҳи баланди қарзҳои мушкилдор рӯ ба рӯ мешаванд. Бисёр хонаводаҳо наметавонанд ба талаботи бонкҳо, махсусан нисбат ба даромад ва гарав, ҷавобгӯ бошанд ва аз ин рӯ аз дастрасӣ ба хизматрасониҳои анъанавии молиявӣ маҳрум мемонанд. Ташкилотҳои маблағгузории хурд дар рафъи ин камбудӣ нақши калидӣ мебозанд.

Дар доираи ташаббуси LEC-хонаҳо, ташкилотҳои маблағгузории хурд қарзҳои манзилиро пешниҳод мекунанд, ки махсус барои хонаводаҳои камдаромад, ки мехоҳанд хонаҳои худро таъмир ё бунёд намоянд, таҳия шудаанд, бо чанд шароити мусоид:

- **Мутобиқсозии чандир нисбат ба ҳуқуқи моликияти замин**
- **Талаботи ҳадди ақали гарав ё набудани он**
- **Имконияти сохтмони марҳилавӣ бо истифода аз як қатор қарзҳои хурди пайдарпай**

Дар доираи лоиҳаи LEC-хонаҳо якчанд ташкилотҳои маблағгузории хурд бо мақсади васеъ кардани дастрасии хонаводаҳо ба маблағгузорӣ ҳамкорӣ мекунанд. Бо вуҷуди фарқиятҳои ночиз дар меъёрҳои фоизӣ байни ташкилотҳо, механизми умумии молиявӣ яксон боқӣ мемонад.

Афзоиши босуръати талабот ба манзил: имконият барои маблағгузории “сабз”

Дар даҳсолаи охир талабот ба манзил дар Тоҷикистон ба таври назаррас афзоиш ёфта, дар солҳои оянда афзоиши боз ҳам шадидтари он пешбинӣ мешавад. **То соли 2040 ба кишвар ҳадди ақал 500 000 хонаи нав лозим мешавад,** ки ин аз талаботи баланд ва устувор ба манзил шаҳодат медиҳад. Ин тамоюл инчунин бо афзоиши шумораи дархостҳо барои гирифтани қитъаҳои замин барои сохтмони манзил, тақрибан 20% дар панҷ соли охир, тасдиқ мегардад.

Ин афзоиш бо як қатор омилҳои демографӣ ва иҷтимоӣ вобаста аст. Гузариши тадриҷӣ аз зиндагӣ дар оилаҳои васеъ ба оилаҳои хурдтар ба афзоиши талабот ба воҳидҳои алоҳидаи манзилӣ оварда мерасонад. Ҳамзамон, интиқоли маблағҳои муҳоҷирон аксаран ба сохтмони манзил сармоягузорӣ мешавад, ки ин низ талаботро боз ҳам афзоиш медиҳад.

Бо вуҷуди ин, **дар тарафи пешниҳод норасоии назаррас боқӣ мемонад.** Аз соли 2013 ба сохтмони манзил тақрибан 12 300 қитъаи замин ҷудо карда шудааст, аммо танҳо 22% аз онҳо ба анҷом расидаанд ва дар аксари ҳолатҳо — тақрибан 71% — сохтмон ҳанӯз оғоз нашудааст.

Муттаҳидшавии талаботи баланд ва маҳдудияти пешниҳоди манзил **имкониятҳои назаррасро барои муассисаҳои маблағгузории хурд ҷиҳати пешбурд ва маблағгузории ҳалҳои LEC-Хонаҳо фароҳам меорад.**

2. МОДЕЛИ ҚАРЗИ “САБЗ”-И LEC-ХОНАҲО: СОХТОР ВА ФАЪОЛИЯТ

Модели қарзи “сабз”-и LEC-Хонаҳо аз се марҳила иборат аст:

- **Огоҳсозии мизоҷон**
- **Арзёбии мутобиқат ба талабот ва пешниҳоди дархост барои гирифтани қарз**
- **Додани қарз, бозпардохт ва бонус**

Ҳар як марҳила бо диққати махсус ба баъзе хусусиятҳои калидии пешниҳоди молиявӣ ба таври муфассал баррасӣ карда мешавад.

ОГОҲСОЗӢ ВА ШИНОСОИИ МИЗОҶ

Вақте ки хонаводаҳо барои гирифтани қарзҳои манзилӣ ба муассисаҳои молиявӣ муроҷиат мекунанд, мутахассисони қарзӣ моделҳои LEC-Хонаҳоро ҳамчун варианти афзалиятнок пешниҳод менамоянд, ки дорои бартариҳои зерин мебошанд:

- **Сармоягузории дастрас:** сохтмони LEC-Хонаҳо танҳо бо пардохти иловагии ибтидоии ночиз нисбат ба технологияҳои анъанавӣ анҷом дода мешавад, ки ин онҳоро барои хонаводаҳои камдаромад ва миёна

дастрас мегардонад.

- **Кам шудани хароҷоти энергия:** гарминигоҳдории бехтар ва тарҳи самаранок истеъмоли энергияро ба таври назаррас коҳиш дода, бо мурури замон хароҷоти гармкунӣ ва баркро кам мекунад.
- **Равиши чандир ба сохтмон:** мизоҷон метавонанд сохтмонро марҳила ба марҳила анҷом диҳанд ва марҳилаҳоро бо пардохтҳои қарз ва имкониятҳои бозпардохт мувофиқ созанд.
- **Дастгирии доимии техникӣ:** хонаводаҳо дар тамоми раванди лоиҳакашӣ ва сохтмон кӯмаки техникӣ мегиранд, ки ба таъмини сифат ва риояи меъёрҳои самаранокии энергия мусоидат мекунад.
- **Механизмҳои ҳавасмандгардонӣ барои баланд бардоштани дастрасӣ:**
  - **50% тахфиф барои хароҷоти таҳияи лоиҳаи хона**
  - **Дастрасӣ ба қарзҳои махсуси "сабз" бо 50% паст кардани меъёри фоиз**

Агар хонавода ба модели LEC-хонаҳо таваҷҷуҳ зоҳир намояд, мутахассиси қарзӣ онро ба идораи ташкилоти лоиҳакашӣ барои таҳияи лоиҳаи хона ва гирифтани тавсияҳои техникии иловагӣ равона мекунад.

Чӣ гуна метавон огоҳии мизоҷон ва дастгирии талабот ба маблағгузории манзилро баланд бардошта: аҳамияти маводҳои омӯзишӣ ва маърифатӣ

Омӯзиши мутахассисони қарзӣ

Омӯзиши мутахассисони қарзӣ барои ба таври самаранок огоҳ намудани хонаводаҳо дар бораи бартариҳои манзили энергиясамаранок аҳамияти ҳалкунанда дорад. Ин махсусан муҳим аст, зеро хароҷоти ибтидоии баланд метавонад қарзгирандагони эҳтимолиро боздорад. Мутахассисони қарзӣ бояд ба таври равшан фаҳмонанд, ки чӣ гуна ин сармоягузории ибтидоӣ ба сарфаи дарозмуддат оварда мерасонад — на танҳо тавассути коҳиши хароҷоти энергия дар тӯли тамоми мӯҳлати истифодаи хона, балки инчунин тавассути беҳбуди саломатӣ ва кам шудани хароҷоти тиббӣ.

Барномаи омӯзишӣ бояд маводи фарогир оид ба усулҳои баланд бардоштани самаранокии энергия, технологияҳои мувофиқи сохтмон ва бартариҳои марбут ба онҳо дар ҳам кӯтоҳмуддат ва ҳам дарозмуддатро дар бар гирад. Ин кафолат медиҳад, ки мутахассисони қарзӣ дорои дониши зарурии техникӣ барои **таҳкими эътимод ва роҳнамоии мизоҷон ба самаранокии энергия бошанд.**

Илова бар ин, мутахассисони қарзӣ бояд дар кор бо мизоҷоне, ки сатҳи пасти саводнокии молиявӣ доранд, омӯзиш гиранд. Онҳо бояд тавонанд асосҳои қарздиҳии ипотекаро бо забони содда ва фаҳмо шарҳ диҳанд, аз ҷумла меъёрҳои интихоб, тартиби додани маблағ, имтиёзҳо ва механизмҳои бонусӣ, инчунин имконоти сохтмони марҳилавиро. **Тақвияти ин малакаҳои муоширатӣ ба мизоҷон кӯмак мекунад, ки раванди маблағгузориро беҳтар дарк намоянд ва эътимоди онҳоро ба он зиёд кунад, ки дар ниҳоят ба афзоиши маъруфияти қарзҳои "сабз" мусоидат мекунад.** Ҳамаи мутахассисони қарзӣ, ки дар лоиҳаи LEC-Хонаҳо иштирок мекунанд, ин омӯзишро мегузаранд.

Маводҳои таблиғотӣ ва омӯзишӣ

Маводҳои омӯзишӣ, ки робитаи байни манзил ва самаранокии энергияро шарҳ медиҳанд, барои **кӯмак ба хонаводаҳо дар қабули қарори огоҳона заруранд.** Хароҷоти иловагии ибтидоӣ барои сохтмон ё таъмири самараноки энергия аксар вақт монеаи ҷиддӣ мебошанд, зеро бисёре аз хонаводаҳо бартариҳоро пурра дарк намекунанд, махсусан сарфаи хароҷоти энергия.

Чорабинӣ бо боздид аз LEC-Хона

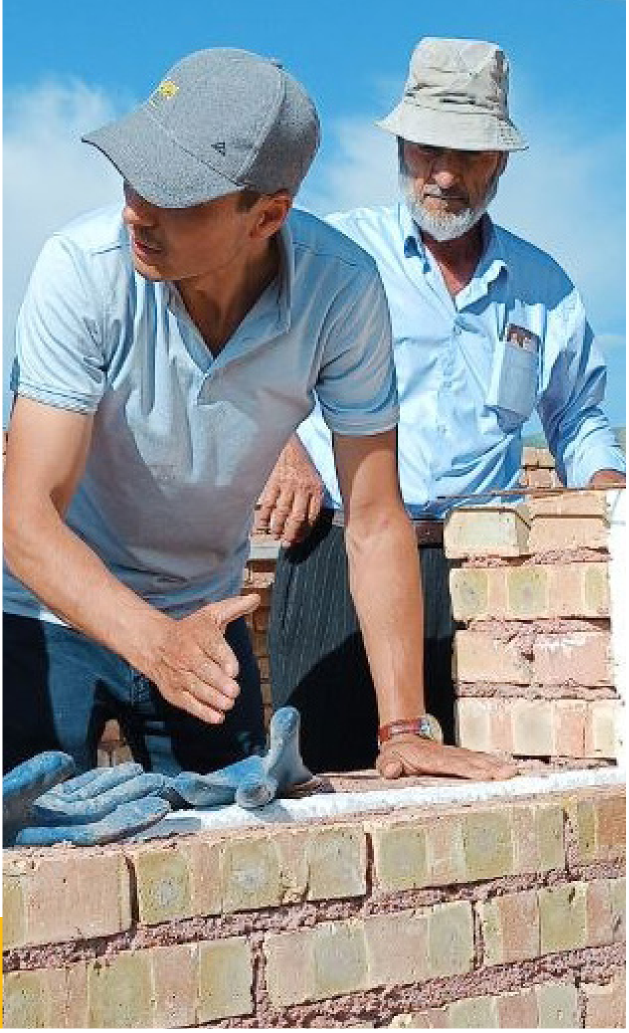
Арзиши иловагии кӯмаки ғайримолиявӣ

Рӯйхати таъминкунандагони масолеҳи босифат ва мутахассисони соҳибихтисос

Яке аз шаклҳои амалии дастгирии ғайримолиявӣ, ки муассисаҳои маблағгузории хурд метавонанд пешниҳод намоянд, **пешниҳоди рӯйхати сохтмончиёни маҳаллии сертификатсияшуда ва инчунин таъминкунандагони боэътимоди масолеҳи босифати сохтмонии самаранокии энергия мебошад.** Чунин тавсияҳо ба мизоҷон дар қабули қарорҳои огоҳона кӯмак мерасонанд, сифати сохтмонро беҳтар мекунанд ва ба риояи талаботи самаранокии энергия, ки бо қарзҳои манзилӣ алоқаманданд, мусоидат менамоянд.

Чунин рӯйхатҳо дар доираи якчанд лоиҳаҳо дар Осиёи Марказӣ аз ҷониби Geres таҳия шудаанд. Аммо барои нигоҳ доштани актуалии онҳо, навсозии мунтазам зарур аст, махсусан нисбат ба масолеҳи сохтмонӣ, зеро нархҳо, дастрасӣ ва стандартҳои маҳсулот метавонанд зуд тағйир ёбанд.

Раванди мониторинги техникии LEC - Хона



Пешниҳоди кӯмаки техникӣ дар марҳилаи сохтмон

Якҷоя кардани маҳсулоти маблағгузории хурди манзил бо хизматрасониҳои дастгирии ғайримолиявӣ дар соҳаи манзил арзиши иловагии назаррас меорад. Ин на танҳо ба муассисаҳои маблағгузории хурд имкон медиҳад, ки портфели қарзҳои манзилиро васеъ намоянд, балки инчунин таъсири мусбати иҷтимоӣ ба ҷомеаҳо мерасонад. Ин хизматрасониҳо пешниҳоди умумиро тақвият медиҳанд, ба мизоҷон дастгирие фароҳам меоранд, ки аз доираи маблағгузорӣ берун аст ва ҳам сифати сармоягузорӣ ва ҳам натиҷаҳои сохтмони манзилро беҳтар мекунанд.

Дар доираи **лоиҳаи LEC - Хонаҳо ба хонаводаҳо дар тамоми раванди сохтмон кӯмаки техникӣ расонида мешавад.** Чунин дастгирӣ риояи меъёрҳои самаранокии энергияро таъмин намуда, ҳамзамон ба баланд бардоштани малакаи хонаводаҳо ва устоҳои маҳаллӣ мусоидат мекунад. Кӯмак дар ҷараёни панҷ боздиди назоратӣ дар марҳилаҳои асосии сохтмон, аз ҷумла аломатгузории таҳкурсӣ, санҷиш пас аз рехтани таҳкурсӣ, бунёди деворҳо ва бом, насби дару тирезаҳо ва гармнигоҳдории фарш, расонида мешавад. Ин равиш назорати сифатро бо омӯзиши амалӣ якҷоя мекунад.

Барои муассисаҳои маблағгузории хурд ин хидмати кӯмаки техникӣ дастгирии муштариёнро тақвият медиҳад ва иҷрои дурусти талаботи самаранокии энергия, ки бо қарз алоқаманд аст, таъмин менамояд. **Барои хонаводаҳо манфиатҳо низ муҳиманд:** кӯмаки техникӣ метавонад мӯҳлат ва хароҷоти сохтмонро кам кунад, татбиқи технологияҳои нави сохтмонро мусоидат намояд ва эътимодро ба он, ки беҳбудиҳои пешбинишуда дар самти бароҳатии гармӣ ва сарфаи энергия ба даст меоянд, тақвият бахшад.

Пешниҳод намудани чунин хизматрасониҳо бо хароҷот вобаста аст, аз ҷумла хароҷоти вақти кори кормандон, хароҷоти сафар ва хароҷоти иловагӣ. Дар доираи лоиҳаи LEC-Хонаҳо, арзиш барои як хона 1 432 сомонӣ (тақрибан 113 евро) мебошад. Пардохтҳо марҳила ба марҳила, мувофиқи рафти сохтмон анҷом дода мешаванд ва танҳо дар ҳолате пардохт мегарданд, ки муҳандисони ташкилотҳои лоиҳакашӣ кӯмаки техникӣ расонанд. **Хароҷоти кӯмаки техникӣ метавонанд бо роҳҳои гуногун сохторбандӣ шаванд.** Онҳо метавонанд мустақиман аз муштариён **ҳамчун пардохти алоҳида барои**

Корҳои анҷомдиҳии LEC-Хона

бастаи стандартишудаи хизматрасонӣ, ситонида шаванд, гарчанде ки ин метавонад ҳамчун бори иловагӣ, махсусан барои хонаводаҳои осебпазир, қабул карда шавад. Ҳамчун алтернатива, ин хароҷот метавонад ба **фоизи қарз ворид карда шавад,** ки ин хизматрасонӣ ҳамчун қисми ҷудонашавандаи маҳсулот пешниҳод мегардад. Гарчанде ки ин метавонад ба фарққунонии пешниҳоди қарз мусоидат кунад, дар натиҷа меъёри воқеии фоиз метавонад аз рақибон баландтар шавад. Дар ҳар сурат, шарҳи равшан ва дақиқи ин хизматрасониҳо ба мизоҷон, аз ҷумла ҳаҷм ва манфиатҳои онҳо, барои таъмини шаффофият ва қабули онҳо хеле муҳим аст. Варианти дигар — субсидия кардани арзиши кӯмаки техникӣ мебошад. **Дар доираи лоиҳаи LEC-Хонаҳо ин дастгирӣ аз ҷониби Geres маблағгузорӣ мешавад,** ки ба хонаводаҳо, махсусан хонаводаҳои камдаромад, имкон медиҳад ба ин хизматрасониҳо бе фишори иловагии молиявӣ дастрасӣ пайдо кунанд. Чунин равиш метавонад фарогирӣ ва сатҳи истифодаи хизматрасониҳоро баланд бардорад.

Аз нуктаи назари идоракунии кадрҳо, муассисаҳои маблағгузории хурд метавонанд моделҳои гуногуни пешниҳоди кӯмаки техникӣ интихоб намоянд. Баъзеи онҳо метавонанд бо мурури замон иқтидори дохилии коршиносонро тавассути ҷалби мутахассисони соҳаи сохтмон ташаккул диҳанд, гарчанде ки ин одатан танҳо баъд аз он амалӣ мегардад, ки талабот ба қарзҳои манзили энергиясамаранок ба сатҳи кофӣ расида бошад. Дар марҳилаҳои ибтидоӣ ҳамкорӣ бо муҳандисони беруна ё ташкилотҳо аксаран амалан мувофиқтар мебошад. Масалан, **дар доираи лоиҳаи LEC муҳандисони ташкилотҳои лоиҳакашӣ дар мониторинги сохтмон дастгирӣ мерасонанд.** Равиши дигар кор бо гурӯҳи устоҳои маҳаллии омӯзонидашуда мебошад, ки онҳоро мувофиқи зарурат ҷалб кардан мумкин аст. Ин модели чандир метавонад махсусан дар марҳилаи ибтидоии ҷорӣ намудани маҳсулоти манзили самараноки энергия самаранок бошад.

АРЗЁБИИ МУТОБИҚАТ ВА ПЕШНИҲОДИ ДАРХОСТ БАРОИ ҚАРЗ

Ҳамин ки хонаводаҳо дар бораи гирифтани қарзи “сабз” қарор қабул мекунанд, **мутахассиси қарзӣ мутобиқати онҳоро барои гирифтани қарз арзёбӣ менамояд.** Маълумот ва ҳуҷҷатҳои зерин талаб карда мешаванд:

- **Ҳуҷҷати тасдиққунандаи ҳуқуқи моликият ба қитъаи замин**
- **Лоиҳаи тасдиқшудаи LEC-хона (агар мавҷуд бошад)**
- **Арзёбии имкониятҳои молиявӣ, аз ҷумла даромадҳо аз интиқоли пулӣ (агар татбиқ шавад)**

Пас аз пешниҳоди ҳуҷҷатҳои зарурӣ **барои ҳамаи довталабон санҷиши саҳроӣ гузаронида мешавад.**

- **Барои хонаводаҳое, ки лоиҳаи тасдиқшудаи LEC-Хонаро истифода мебаранд, ҳуқуқи гирифтани қарз пас аз санҷиши саҳроӣ тасдиқ карда мешавад.**
- **Барои хонаводаҳое, ки нақшаҳои худ ё пешниҳодҳои таъмириро пешниҳод мекунанд, Geres арзёбии**

техникӣ мегузаронад. Дар асоси ин арзёбӣ Шаҳодатномаи мутобиқат ба талабот дода мешавад, ки он ба муассисаҳои маблағгузории хурд барои дастгирии раванди тасдиқи қарз интиқол дода мешавад.

Қарзҳои ипотекӣ, ки барои хонаводаҳои камдаромад пешбинӣ шудаанд

Хонаводаҳои камдаромад ҳангоми кӯшиши гирифтани маблағгузории ипотекӣ бо як қатор мушкилоти ҷиддӣ рӯ ба рӯ мешаванд, махсусан дар масъалаҳои тасдиқи ҳуқуқи моликият ба замин, тасдиқи ҳуҷҷатии даромад ва пешниҳоди таъминоти гарав.

Дар бисёр кишварҳо ҳуҷҷатҳои ҳуқуқии замин ё вуҷуд надоранд, ё мақоми онҳо норавшан аст, ки ин ба гирифтани қарзҳои ипотекӣ монеаи ҷиддӣ эҷод мекунад. Дар натиҷа, бисёре аз ташкилотҳои маблағгузории хурд, ки дар соҳаи қарздиҳии ипотекӣ фаъолият мекунанд, барои ҳалли ин мушкилот равишҳои чандирро истифода мебаранд. Дар минтақаҳое, ки гирифтани ҳуҷҷатҳои расмии замин душвор аст, муассисаҳои маблағгузории хурд аксар вақт ҳамчун тасдиқ ҳуҷҷатҳое қабул мекунанд, ки истиқомати дарозмуддати хонавода дар қитъаи мазкурро нишон медиҳанд — масалан, квитансияҳои хизматрасониҳои коммуналӣ ё дигар ҳуҷҷатҳои ғайрирасмӣ. Ин ҳуҷҷатҳо ба исботи он кӯмак мекунанд, ки ба хонавода хатари аз манзил маҳрум шудан пас аз сохтмон ё таъмир таҳдид намекунад. Дар Тоҷикистон, ки дар он низ дастрасӣ ба ҳуҷҷатҳои ҳуқуқии замин метавонад душвор бошад, аксари муассисаҳои маблағгузории хурд пешниҳоди ҳуҷҷатҳои расмии заминро барои додани қарзҳои манзилӣ талаб намекунанд. Масалан, **яке аз муассисаҳои шарики лоиҳаи LEC-хонаҳо ба натиҷаҳои боздиди маҳал ва суратҳое, ки аз ҷониби мутахассисони қарзӣ ҳангоми санҷиши мутобиқат гирифта мешаванд, такя мекунад,** ки барои тасдиқи истиқомати хонавода дар қитъаи мазкур ва ҳуқуқи гирифтани қарз кофӣ мебошанд.

Аммо набудани ҳуҷҷатҳои тасдиққунандаи ҳуқуқи моликият ба замин мушкилоти гаравро ба вуҷуд меорад. Бе ҳуқуқҳои қонунӣ ба замин, муассисаҳои маблағгузории хурд наметавонанд ин амволро ҳамчун гарав дар ҳолати иҷро нашудани ӯҳдадориҳои қарз истифода баранд. Ба ҳамин монанд, хонае, ки дар қитъаи бе ҳуҷҷатҳои тасдиқшуда сохта ё таъмир шудааст, наметавонад ҳамчун гарав ҳисобида шавад. Бо вуҷуди ин, **шариконы лоиҳаи LEC-Хонаҳо қарор доданд, ки гарави расмиро талаб накунанд** ва ба ҷои он рӯйхати амволи мансуб ба хонаводаҳоро ҳамчун гарав қабул намоянд.

Мушкилоти дигари ҷиддӣ барои хонаводаҳои камдаромад душвории пешниҳоди тасдиқи даромади мунтазам мебошад, махсусан барои онҳое, ки дар бахши ғайрирасмӣ ё дар минтақаҳои деҳот кор мекунанд, ки даромад аксаран аз истеҳсоли кишоварзӣ ба даст меояд ва онро ба таври пулӣ ё ҳуҷҷатӣ арзёбӣ кардан душвор аст. Барои ҳалли ин масъала, **дар доираи лоиҳаи LEC-Хонаҳо имконияти қабули интиқоли маблағҳои муҳоҷирон ҳамчун яке аз далелҳои даромад пешбинӣ шудааст,** ки ин дастрасии хонаводаҳои камдаромад, махсусан хонаводаҳои сарварашон зан мебошад, ба қарзҳоро ба таври назаррас беҳтар кардааст.

Чунин равишҳои чандир ба масъалаҳои моликияти замин, гарав ва тасдиқи даромад барои баланд бардоштани дастрасии қарзҳои манзилӣ барои онҳое, ки ба он бештар ниёз доранд, аҳамияти ҳалкунанда доранд, махсусан дар шароите, ки ҳуҷҷатҳои расмӣ аксар вақт намерасанд.

ҚАРЗ, БОЗПАРДОХТ ВА БОНУС БА ҚАРЗ

Пас аз тасдиқ, маблағи қарз ба хонавода дода мешавад.

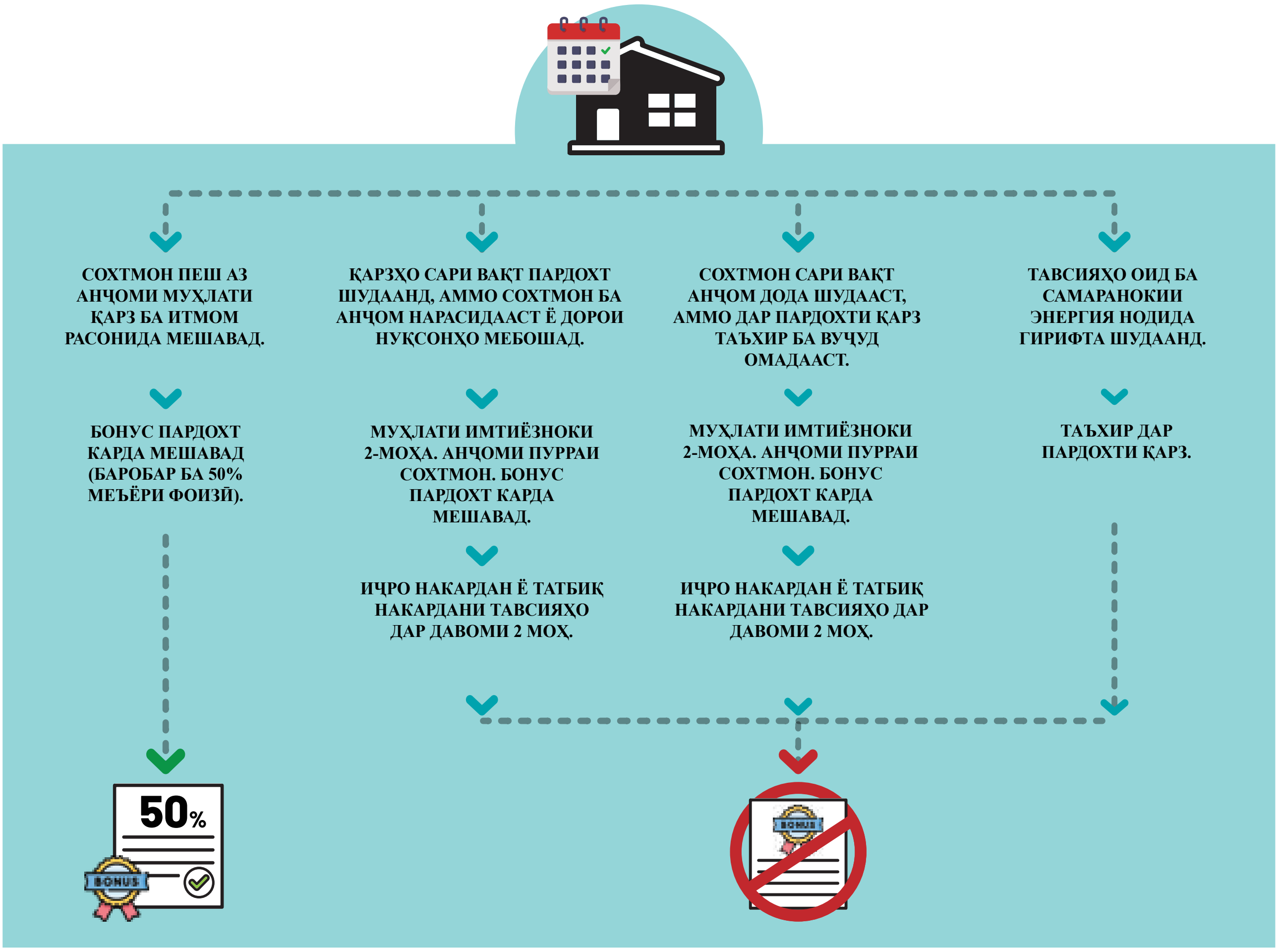
- Маблағи ҳадди ақали қарз 5 000 сомонӣ (~460 доллари ИМА) буда, метавонад то 100 000 сомонӣ (~8 600 евро) барои таъмир ва то 250 000 сомонӣ (~21 500 евро) барои сохтмон расад. Аксари хонаводаҳо сохтмони марҳилавиро интихоб мекунанд, бинобар **ин андозаи миёнаи қарз, ки дар доираи лоиҳаи LEC-хонаҳо дода мешавад, 33 000 сомонӣ (~3 000 евро) мебошад.**

- Мӯҳлати ҳадди ақали қарз 12 моҳ аст ва меъёри солонаи фоиз аз 26% барои хонаводаҳое, ки сарварашон зан аст, то 33% тағйир меёбад. Бозпардохти қарз як моҳ пас аз додани он оғоз мешавад ва ба ҳар як хонавода ҷадвали равшани бозпардохт пешниҳод мегардад.

Ҳуқуқ барои гирифтани ин имтиёзи молиявӣ (бонус), ки то 50% кам кардани фоизҳои ҳисобшударо пешбинӣ мекунад, дар ҷараёни **санҷиши риояи талаботи самаранокии энергия,** ки аз ҷониби мутахассиси қарзии муассисаи маблағгузории хурд (МФО) ва мутахассиси сохтмон аз ташкилоти лоиҳакашӣ - «Лоиҳакаш» ва/ё Geres анҷом дода мешавад, муайян мегардад.

Хонаҳо чунин таснифот мешаванд:

- **Пурра мутобиқ:** Вақте ҳамаи меъёрҳо иҷро гардида бошанд, дар ин ҳолат маблағи пурраи бонус пардохт карда мешавад.
- **Қисман ба талабот мутобиқ:** Агар танҳо қисми талабот иҷро шуда бошад, барои ислоҳи камбудиҳо мӯҳлати ду моҳа дода мешавад.
- **Ба талабот номутобиқ:** Агар талаботи муҳими самаранокии энергия иҷро нашуда бошанд, ва хонаводаҳои қарзгиранда бонус намегиранд.



Маблағгузории марҳилавии сохтмон: ҳалли амалӣ барои хонаводаҳои камдаромад

Барои хонаводаҳои камдаромад анҷом додани сохтмони хона дар як марҳила аксар вақт аз ҷиҳати молиявӣ имконнопазир аст. Дар натиҷа, сохтмони марҳилавӣ — бунёди хона қадам ба қадам дар давоми як давраи муайян — як равиши воқеӣ ва талабшаванда ба ҳисоб меравад. Таҷрибаи **лоиҳаи LEC-Хонаҳо нишон медиҳад, ки талабот ба ин модели сохтмони марҳилавӣ хеле баланд аст.** Ин тамоюл инчунин бо натиҷаҳои бисёре аз ташкилотҳое, ки дар соҳаи маблағгузории хурди манзил барои гурӯҳҳои осебпазир фаъолият мекунанд, мувофиқат мекунад, ки дар онҳо сохтмони марҳилавӣ ҳамчун стратегияи маъмул ва амалӣ барои беҳтар намудани шароити манзил истифода мешавад. **Вақте ки сохтмони марҳилавӣ тавассути қарзҳои пайдарпайи "сабз" имконпазир мегардад, талабот ва ҳаҷми додани қарзҳо одатан ба таври назаррас меафзояд,** зеро хонаводаҳо метавонанд марҳилаҳои сохтмонро бо имкониятҳои бозпардохти қарз ва ҷараёни даромадҳои худ мувофиқ созанд. Раванди умумии гирифтани қарзҳои "сабз" дар доираи лоиҳаи LEC-хонаҳо бетағйир боқӣ мемонад: хонаводаҳо дар тамоми раванди сохтмон кӯмаки техникӣ мегиранд, ҳуқуқи ҳамон механизми бонуси ба натиҷаҳо вобастаро нигоҳ медоранд ва ҳамон санҷиши ниҳоиро пас аз анҷоми сохтмон мегузаранд.

3. ЗАМИМАҲО

- **Презентатсия барои омӯзиши мутахассисони қарзӣ**
- **Ёддошт барои мутахассисони қарзӣ**

ACTING FOR CLIMATE SOLIDARITY

www.geres.eu

2 cours Foch - 13400 Aubagne - France
Tel: +33 4 42 18 55 88
contact@geres.eu

In partnership with

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

AFD
AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT

german cooperation
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

UK International Development
Partnership | Progress | Prosperity

Implemented by:
giz Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH