



Приложение Н

Указания за изпълнение на проекти за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради по Инвестиционен приоритет „Енергийна ефективност в административни и жилищни сгради” на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 – 2020

ИЗПОЛЗВАНИ ТЕРМИНИ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Безвъзмездна финансова помощ	Управляващият орган на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 – 2020 предоставя БФП на общините за възстановяване на направените от тях разходи по обновяването на жилищни сгради.
Блок-секция	Строителна единица със самостоятелно функционално предназначение, която притежава отделни ограждащи от външния въздух конструкции и елементи (стени, покрив, вкл. деформационна фуга м/у свързано застроени блок – секции).
Външни изпълнители	Изпълнители на дейности по сградите, възложени им от общините. Изборът на външните изпълнители се извършва при условията и реда на ЗОП.
Управляващият орган на ОПРР 2014 – 2020	Главна дирекция „Програмиране на регионалното развитие” на МРРБ в качеството си на УО издава единни указания и правила за общините за изпълнение на проектите за енергийно обновяване.
Допустими дейности	Дейности, допустими за финансиране по ОПРР 2014 – 2020 г.
Допустими разходи	Разходите, които могат да бъдат приети като разрешени за извършване от конкретните бенефициенти по ОПРР 2014 – 2020 г. съгласно ПМС № 119/ 20.05.2014 г. и Насоките за кандидатстване по Приоритетна ос 1: „Устойчиво и интегрирано градско развитие“, свързани с изпълнение на проекти за енергийна ефективност в жилищни сгради.
Жилищна сграда	Сграда, предназначена за постоянно обитаване, в която най-малко 60% от нейната разгъната застроена площ се заема от жилища (съгласно § 5, т. 29 от допълнителните разпоредби на ЗУТ).
Критерии за допустимост на сградите	Критерии относно сградите, върху които могат да бъдат приложени мерки за енергийна ефективност по ОПРР 2014 – 2020 г.
Многофамилна жилищна сграда	Жилищна сграда, която включва минимум два самостоятелни обекта, които принадлежат на повече от един собственик.



Самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост	Обособена част от сграда в режим на етажна собственост със самостоятелно функционално предназначение (съгласно ЗУЕС).
Сдружение на собствениците	Юридическо лице (създадено по реда на чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС), за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или използване на собствени средства с цел ремонт и обновяване на сгради в режим на етажна собственост.
Управление на етажната собственост	Обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сграда в режим на етажна собственост, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите.
Лице със съответната техническа квалификация/техническо лице	Упълномощено от СС лице с техническо образование и/или опит в строителството или упражняване на строителен надзор или на инвеститорски контрол за целите на упражняването на текущ инвеститорски контрол по време на строителството от името на СС.
Строителни и монтажни работи	Работите, чрез които строежите се изграждат, ремонтират, реконструират, преустройват, поддържат или възстановяват.
Реконструкция	Възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълнението на нови такива, с които се увеличава носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежите.
Основен ремонт	Частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на експлоатация на строежите.
Инвеститорски контрол	Упражняване на контролни дейности при изпълнение проектирането и строителството: <ul style="list-style-type: none">- Упражняване на контрол на проектантския и строителния процес, вкл. контрол на количествата, качеството и съответствието на изпълняваните СМР и влаганите строителни продукти с проектната документация и договорите за изпълнение;- Подписване на протокол за приемане на



	техническия/работния проект, протокол за предаване на строителната площадка; протокол за установяване годността за ползване на обекта; както и Протоколите за приемане на изпълнените количества и видове строително-монтажни работи до пълна реализация на провежданите мерки по обновяване на сградата.
--	---

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. Въведение

Този документ представлява методически указания за общините на 39 града от 1-во до 3-то йерархично ниво от националната полицентрична система съгласно Националната концепция за пространствено развитие на България за периода 2013-2025 г. (НКПР) в качеството им на конкретни бенефициенти за изпълнение на проекти за **енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради по Приоритетна ос 1 „Устойчиво и интегрирано градско развитие“**, **Инвестиционен приоритет „Енергийна ефективност в административни и жилищни сгради“** на **Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 – 2020**.

Основната цел на тези указания е да се осигури механизъм за ефективното и ефикасно изпълнение на проектите и реализиране на процеса по обновяване на многофамилни жилищни сгради в допълнение и координация с *Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради*, чрез създаване на максимално унифицирани правила, процедури и образци на необходимите документи.

Специфичните цели на указанията са:

- да се дадат ясни и конкретни указания на участниците в процеса за стъпките, по които ще се изпълняват проектите и реализира процесът по обновяване на жилищни сгради,
- да се опишат ясно отговорностите и взаимодействията на участниците във всеки един етап от процеса.

2. Цел на проектите за обновяване и енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради

Обща цел

Проектите и проектните дейности са насочени към обновяване на многофамилни жилищни сгради, като с тях се цели чрез изпълнение на мерки за енергийна ефективност да се осигурят по-добри условия на живот за гражданите в многофамилни жилищни сгради, топлинен комфорт и по-високо качество на жизнената среда. Планираните дейности по инвестиционния приоритет ще допринесат за постигане на националната цел по отношение на повишаване на енергийна ефективност, а именно – достигане на 25% по-висока енергийна ефективност към 2020 г. и косвено – за намаляване на емисиите на парникови газове в атмосферата.



Инвестиционният приоритет ще допринесе и за постигането на националните индикативни показатели за спестена енергия за 2020 г., свързани с икономия на енергия при крайното енергийно потребление (КЕП) и при първичното енергийно потребление (ПЕП).

Конкретните цели

Първата специфична цел на Инвестиционен приоритет „Енергийна ефективност в административни и жилищни сгради” на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 – 2020 е **повишаване на енергийната ефективност в жилищния сектор**. Тя ще се изпълнява чрез предоставяне на безвъзмездна финансова помощ на общините – конкретни бенефициенти по приоритетна ос 1, за изпълнението на проекти за енергийна ефективност на жилищни сгради. Общините осъществяват подбор на обектите на интервенция – жилищни сгради на тяхна територия, които могат да получат подкрепа за енергийно обновяване в рамките на проекти, финансирани от ОПРР 2014-2020. За целта общината следва да разработи и приложи прозрачна и недискриминационна процедура, осигуряваща равен достъп и възможност на всеки заинтересован и допустим собственик на жилищна сграда/ обект в жилищна сграда да участва в проекта/тите за повишаване на енергийна ефективност на жилищния сектор по ОПРР 2014-2020. Задължение на общината е да осъществи информационни дейности сред крайните ползватели на помощта - собственици на жилищни сгради/самостоятелни обекти в жилищни сгради, относно възможността за включване в проектите за енергийно обновяване. В тази връзка общината следва да разработи и утвърди набор от критерии за подбор на сградите и да разработи подходяща процедура по прилагането им, която да дава достатъчна увереност и одитна следа за прилагане на прозрачна и недискриминационна селекция на сградите след проведена публична информационна кампания. Критериите за подбор на жилищните сгради – обекти на интервенция, следва да бъдат определени по начин, който да показва, че след прилагане на процедурата са избрани сградите с най-голяма приоритетност при обосноваване ефект (принос към индикаторите за енергийна ефективност) и целесъобразност на разходите (обосноваване на количествените сметки и инвестиционните разходи).

Крайните ползватели на помощта са собственици на жилища – за еднофамилни жилищни сгради и сдружения на собственици – за многофамилни жилищни сгради.

Интервенции върху еднофамилни жилищни сгради ще се реализират чрез финансови инструменти, създадени по линия на ОПРР 2014-2020 г. и не са предмет на настоящите указания. Финансирането ще се осъществява с водещата роля на организацията, изпълняваща финансови инструменти (фонд), избрани от Фонд на фондовете, създаден към министъра на финансите, и по ред и при условия, различни от тези за финансиране на проекти с БФП. Фондът ще има ангажимент да определи както подкрепата по линия на финансовия инструмент, така и необходимия размер на БФП.

Изпълнението на мерки за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради ще допринесе за:

- по-високо ниво на енергийната ефективност на многофамилните жилищни сгради и намаляване на разходите за енергия;
- подобряване на експлоатационните характеристики за удължаване на жизнения цикъл на сградите;



- осигуряване на условия на жизнена среда в съответствие с критериите за устойчиво развитие.

3. Проекти за енергийна ефективност по ОПРР 2014-2020

В рамките на ОПРР 2014-2020 ще се предоставя финансова помощ на общините - конкретни бенефициенти за подобряване на енергийната ефективност на многофамилни жилищни сгради, чиито собственици трябва да са регистрирали сдружения на собствениците (СС) по реда на чл. 25, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Сградите следва да са в рамките на строителните граници на 39-те града от 1-во до 3-то ниво, съгласно НКПР на България за периода 2013-2025 г.

Помощ и подкрепа ще получат горепосочените общини за енергийно обновяване на многофамилни жилищни сгради в съответствие с определени критерии за допустимост. СС кандидатстват пред общината, като подават заявления за кандидатстване, а критериите за подбор предвиждат сградите, които отговарят на изискванията, да получат 100% безвъзмездна финансова помощ и организационна подкрепа за изпълнение на обновяване за енергийна ефективност.

Общината в качеството си на конкретен бенефициент има възможност да включи в Инвестиционната програма индикативен бюджет за енергийно обновяване на многофамилни жилищни сгради, като посочи индикативен брой сгради, които ще бъдат обновени, съответно индикативен брой домакинства, преминали в по-горен клас на енергопотребление.

В рамките на одобрения бюджет, предвиден за многофамилни жилищни сгради, общината може да подава неограничен брой проектни предложения, като всяко проектно предложение следва да включва най-малко пет обекта на интервенция (многофамилни жилищни сгради). При подаване на проектното предложение общината следва да представи информация как организира и администрира процеса на своята територия при спазване на настоящите изисквания.

На етапа на кандидатстване с проектно предложение бенефициентът следва да е избрал конкретните сгради и съответно да представи изготвени обследвания за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1, т. 1- 5 и ал. 2 от ЗУТ, и обследвания за енергийна ефективност за всяка от тях.

Във всяко проектно предложение бенефициентът следва да включи и предостави информация и за следните индикатори:

- Индикативен брой домакинства, преминали в по-горен клас на енергопотребление;
- Намаляване на емисиите на парникови газове (CO₂ и еквивалентни) – т/годишно.

Общината сключва договор за финансиране със СС на сградите, които отговарят на критериите за допустимост и подбор, и са получили одобрение за обновяване. Сключеният договор е предпоставка за общината да възложи изготвянето на обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1, т. 1- 5 и ал. 2 от ЗУТ, и обследване за енергийна ефективност за всяка сграда.



За целите на ефективно изпълнение на процеса по обновяване УО на ОПРР предоставя примерни образци, унифицирани с *Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради*, които общините следва да използват като задължителни в процеса по кандидатстване.

4. Участници при изпълнение на проектите

Общината в качеството си на бенефициент отговаря за цялостното техническо и финансово администриране на проекта/и на своята територия - осъществяване прием на документи за кандидатстване, оценка, одобрение, осигуряване на финансиране и мониторинг на изпълнението на мерките за енергийна ефективност по сградите. Всяка община отговаря и за избора на изпълнители по реда на ЗОП за осъществяване на отделните дейности по сградите.

Общината:

- инициира и организира процеса по кандидатстване от СС за енергийно обновяване, вкл. повишаване информираността на целевите групи – собственици на самостоятелни обекти (ССО) в жилищни сгради в режим на етажна собственост относно необходимостта от обновяване за енергийна ефективност на сградите и провокиране мотивацията им за предприемане на мерки за обновяване за енергийна ефективност;
- разяснява условията за кандидатстване за изпълнение на мерки за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради;
- приема и оценява заявления за кандидатстване от СС;
- сключва договор със съответните сдружения за финансиране;
- договоря и разплаща всички дейности по обновяването;
- поддържа база данни/досие за всяка финансирана и обновена сграда от момента на подаване на заявление за кандидатстване.

В допълнение общините:

- водят публичен регистър на сдруженията на собствениците: кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице проверява (съгласно чл. 45, ал. 2 от ЗУЕС) дали са спазени изискванията на ЗУЕС при вписване на сдружението, и издават удостоверение за регистрация (съгласно чл. 46а от ЗУЕС) на сдружението;
- издават разрешения за строеж (при необходимост);
- в случаите на собственост на жилища в сгради, където СС инициират кандидатстване, общините участват в общото събрание на СС и в неговите решения чрез упълномощен представител;
- провеждат информационни/разяснителни кампании - провеждане на срещи с домоуправители, разпространение на информационни материали на подходящи публични места и в жилищните квартали и т.н.;
- по своя преценка упражняват инвеститорски контрол чрез своите експерти.



Общината-конкретен бенефициент предприема необходимите действия за осигуряване реализацията на проекта/и на своята територия, като провежда процедурите за възлагане на дейностите съгласно ЗОП и приложимите нормативни актове.

Общината следва да поддържа регистър, в който да регистрира подадените заявления от СС, както и да поддържа база данни за изпълнението на проекта. Информацията следва да бъде публикува регулярно на интернет страницата на съответната община-бенефициент.

Сдруженията на собствениците се създават по реда на чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС. За целите на мярката не са допустими сдружения, създадени с цел и осъществяващи друга дейност, в т.ч. и по чл. 25, ал. 2 от ЗУЕС, включително стопански дейности, като отдаване под наем на общи части. Сдруженията на собствениците:

- подават заявления за кандидатстване в общината;
- сключват договор със съответната община;
- осъществяват контрол върху изпълнението на обновяването за енергийна ефективност в съответната многофамилна жилищна сграда чрез упълномощено техническо лице или представляващия сдружението.

Външни изпълнители избират се от общините при условията и по реда на ЗОП.

Избраните изпълнители трябва да покрият следните дейности:

- изготвяне на обследвания за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169 ал. 1, т. (1 - 5) и ал. 2 от ЗУТ;
- изготвяне на обследване за енергийна ефективност и предписване на необходимите ЕСМ в съответствие с нормативните изисквания за енергийна ефективност по реда на ЗЕЕ и наредбите за неговото прилагане;
- изготвяне на технически/работни проекти и осъществяване на авторски надзор;
- изпълнение на СМР;
- извършване на оценка за съответствие на инвестиционните проекти, ако се изисква;
- упражняване на строителен надзор, ако се изисква.

5. Допустимост на сгради, дейности и разходи

5.1. Допустими кандидати

39 общини - градовете от 1-во до 3-то ниво, съгласно НКПР.

5.2. Крайни получатели

СС на многофамилни жилищни сгради, регистрирани по реда на чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС, са крайни ползватели на помощта за енергийно обновяване в допустимите за финансиране сгради.

5.3. Критерии за допустимост на сградите

Допустими за енергийно обновяване са:



- многофамилни жилищни сгради, които са масивни сгради и са проектирани преди 26 април 1999 г., в 39-те града от 1-во до 3-то йерархично ниво, които са извън обхвата на Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради;
- многофамилни жилищни сгради до **35 самостоятелни обекта включително с жилищно предназначение**, строени по индустриален способ: ЕПЖС (едропанелно жилищно строителство); ППП (пакетно-повдигани плочи); ЕПК (едроплощен кофраж); пълзящ кофраж и разновидностите им в 39-те града от 1-во до 3-то йерархично ниво, които са извън обхвата на Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради.

При наличие на самостоятелни обекти в сградата, които се използват за извършване на стопанска дейност, както и в случаите на отдаване под наем или извършване на дейност от търговци и/или лица със свободни професии, собствениците на тези обекти ще се третират като получатели на минимална помощ (*de minimis*)¹ съгласно Закона за държавните помощи.

Мярката се реализира съгласно схема за минимална помощ в съответствие с разпоредбите на Регламент (ЕС) №1407/2013 на Комисията от 18 декември 2013 г. относно прилагането на членове 107 и 108 от Договора за функциониране на ЕС към помощта *de minimis* (ОВ L 352 от 24.12.2013 г.). Съответната община е администратор на минимална помощ за БФП, предоставена на нейна територия, съобразно Закона за държавните помощи. В тази връзка следва да се прилагат „Условия за изпълнение на схемата за минимална помощ по проекти за *енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради по Инвестиционен приоритет „Енергийна ефективност в административни и жилищни сгради“ на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 – 2020“* – Приложение 1 към настоящите Указания.

При наличие на собственици на самостоятелни обекти в сградата, в които се упражнява стопанска дейност, но които са извън обхвата на схемата за минимална помощ, собствениците ще заплащат на общината съответната част от разходите за обновяването на припадащите им се общи части и разходите за дейностите в съответния самостоятелен обект. Размерът на разходите се определя в съответствие с Приложение 1 към настоящите указания.

При наличие на свързано строителство, а именно няколко блок-секции или сгради

¹ „Минимална помощ“ е помощта, която не нарушава и не застрашава конкуренцията или има незначително въздействие върху нея поради своя минимален размер, както е дефинирано в действащия Регламент на ЕО относно прилагането на членове 107 и 108 от Договора за функциониране на Европейския съюз по отношение на минималната помощ (Регламент (ЕО) № 1998/2006 на Комисията от 15.12.2006 г. относно прилагането на членове 87 и 88 от Договора към минималната помощ (ОJ, L 379 от 28.12.2006 г., променен ОJ, L 201 от 04.08.2011 г.)) и Регламент (ЕО) № 1860/2004 на Комисията относно прилагането на чл. 87 и 88 от Договора за създаване на Европейската общност относно минималната помощ в областта на земеделието и рибарството. Считано от 1.1.2014 г. Регламент (ЕС) № 1998/2006 на Комисията от 15.12.2006 г. се заменя от Регламент (ЕС) №1407/2013 на Комисията от 18 декември 2013 г., съответно Регламент (ЕО) № 1860/2004 на Комисията се заменя с Регламент (ЕС) №1535/2007 и Регламент (ЕС) №1408/2013 г. Считано от 1.1.2014 г. Регламент (ЕС) № 1998/2006 на Комисията от 15.12.2006 г. се заменя от Регламент (ЕС) №1407/2013 на Комисията от 18 декември 2013 г., съответно Регламент (ЕО) № 1860/2004 на Комисията се заменя с Регламент (ЕС) №1535/2007 и Регламент (ЕС) №1408/2013 г.



(блокове), които са свързани помежду си, т.е. не са отдалечени една от друга и образуват общ архитектурен ансамбъл, следва групата от блок-секции/сгради да кандидатства заедно при спазване на изискванията за брой самостоятелни обекти.

5.4. Безвъзмездна финансова помощ

Общият размер на средствата за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ за обновяване и енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради е в съответствие с бюджета на одобреното от Междинното звено проектно предложение. **Одобрените сгради ще получат до 100 % безвъзмездна финансова помощ.**

ССО, в които се упражнява стопанска дейност, са получатели на минимална помощ съгласно механизма на схемата за минимална помощ или заплащат съответната част от разходите.

5.5. Критерии за подбор на жилищни сгради за обновяване

Сградите, които отговарят на условията за допустимост, следва да бъдат избрани за енергийно обновяване, ако изпълняват следните условия:

- заявление за кандидатстване е подадено за цялата сграда;
- регистрирано е СС за всяка блок-секция в сградата/на цялата сграда при условията и реда на чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС и са взети всички изискуеми решения в съответствие с изискванията на закона и тези указания – вписване на сдружението в публичния регистър на съответната община (съгласно ЗУЕС), в регистър БУЛСТАТ и наличие на протокол от общото събрание;
- сградата е допустима съгласно критериите за допустимост - т. 5.3. от настоящите указания;
- с изпълнение на енергоспестяващите мерки сградата ще достигне **най-малко клас на енергопотребление „С“**;
- има съгласие на всички ССО, които използват самостоятелните обекти или части от тях за извършване на стопанска дейност, както и за отдаване под наем или извършване на дейност от търговци и/или лица със свободни професии за стопанска дейност, за получаване на минимална помощ съгласно механизма за минимални помощи, както и за заплащане на съответните разходи, когато това е приложимо (включително попълване на съответните декларации – Приложение 12 към настоящите указания).
- има съгласие на собствениците за осигуряване на достъп до всички самостоятелни обекти - това се отразява от членовете на СС в протокола от общото събрание на СС; собствениците, които не членуват в сдружението, попълват декларации за осигуряване на достъп по образец (приложение № 12);
- отговарят на определените от съответната община критерии за подбор и приоритизиране на жилищните сгради съобразно наличния финансов ресурс за кандидатстване по ОПРР 2014-2020

По изключение и по своя мотивирана преценка общината може да допусне одобрение на сграда, ако не са представени документи/декларации за осигуряване на достъп до всички самостоятелни обекти. Изключението може да се прилага за не повече от 5% от самостоятелните обекти. При това изключение общината следва да намери подходящо



техническо решение, да се извършат дейностите по обновяването, включително и в съответните самостоятелни обекти при необходимост, с оглед постигане на цялостна визия на сградата и най-малко клас на енергопотребление „С“ в съответствие с Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради. При това изключение общината задължително следва да съблюдава изискванията по отношение на схемата за минимална помощ и за тези самостоятелни обекти, за които не е представена декларация-образец за достъп (Приложение № 12). Ако сред тях има самостоятелни обекти, които се използват за извършване на стопанска дейност, в т.ч. и в случаите на отдаване под наем или извършване на дейност от търговци и/или лица със свободни професии, то към тях задължително са приложими правилата на схемата за минимална помощ и техните собственици следва да представят декларация за минимални помощи (Приложение 1 към договора между общината и ССО /Приложение 11 към настоящите указания).

При това изключение задължително решенията на сдружението за осигуряване на достъп до самостоятелните обекти и за съгласие за изпълнение на предложените в резултат на техническото и енергийното обследване допустими дейности се внасят за приемане от общото събрание на собствениците при изискванията за кворум и мнозинство съгласно ЗУЕС. Управителният съвет (управителят) на сдружението свиква общо събрание на собствениците по реда на раздел II от ЗУЕС, като следва да се попълни протокол от общото събрание по образец (приложение № 15). В този случай членовете на сдружението участват в общото събрание на собствениците или определят представител, който гласува с дял, равен на идеалните части, с които е взето решението в сдружението.

ВАЖНО!

По програмата могат да бъдат обновени единствено цели сгради. Сдружението/сдруженията на собствениците подава/т заявление/я за обновяване на цялата сграда.

Общината следва да създаде механизъм за контрол и гарантиране на изпълнението на посочените условия за стопанските обекти, както и за изпълнение на условията на схемата за минимална помощ, респ. условия за заплащане (събиране) на разходите, когато това е приложимо.

5.6. Правила за оценка на жилищните сгради

Положително следва да бъдат оценени всички сгради, които отговарят на критериите за допустимост и подбор и които ще получат одобрение за изпълнение на мерки за енергийна ефективност в рамките на наличния финансов ресурс по проекта.

Общината следва да създаде на своята територия процедура за извършване на оценка на подадените заявления и сроковете, в които тя ще се извършва, като освен регистър на всички подадени заявления, общината документираща извършената оценка, включително комуникацията с кандидатите, и съхранява документацията от процедурата. Общината следва да обяви публично стартирането на процедурата, нейната цел и условия, вкл. сроковете за прием на документи и критериите за допустимост и подбор на сградите, така че да осигури равен достъп и възможност на всеки заинтересован и допустим собственик да участва в проекта/тите за повишаване на енергийна ефективност на нейна територия.



5.6.1. Допустими дейности

Допустимите дейности за финансиране са:

1. Дейности по **конструктивно възстановяване/усилване на сградата, които са предписани като задължителни за сградата в техническото обследване;**
2. Изпълнение на мерки за енергийна ефективност, **които са предписани като задължителни за сградата в обследването за енергийна ефективност:**

✓ ***По външните сградни ограждащи елементи:***

- подмяна на дограма (прозорци, врати, витрини и др.);
- топлинно изолиране на външните ограждащи елементи (външни стени, покриви, подове и др.).

✓ ***По системите за поддържане на микроклимата:***

- основен ремонт, модернизация или подмяна на локални източници на топлина/котелни стопанства или прилежащите им съоръжения, собственост на ССО, вкл. смяна на горивната база при доказан енергоспестяващ и екологичен ефект;
- изграждане на системи за оползотворяване на енергията от възобновяеми източници за енергийните потребности на сградата, ако това е технически възможно и икономически целесъобразно;
- ремонт или подмяна на амортизирани общи части на системите за отопление, охлаждане и вентилация на сградата за повишаване на енергийната ефективност;
- реконструкция на вертикалната система за отопление в хоризонтална, като се осигурява индивидуално отчитане на разхода на топлина за всеки ССО в сградата;
- ремонт или подмяна на електрическата инсталация в общите части на сградата и изпълнение на енергоспестяващо осветление в общите части;
- инсталиране на система за автоматично централизирано управление на топлоподаването при локални източници, собственост на ССО;
- инсталиране на система за автоматизирано централизирано управление на осветлението в общите части на жилищната сграда;
- газифициране на сгради (монтиране на газов котел и присъединяване към градска газоразпределителна мрежа, когато е налична в близост до сградата);
- мерки за повишаване на енергийната ефективност на асансьорите.

✓ ***Съпътстващи строителни и монтажни работи, свързани с изпълнението на мерките за енергийна ефективност и съответното възстановяване на общите части на сградата в резултат на изпълнените мерки с енергоспестяващ ефект. Съпътстващите строителни и монтажни работи са свързани единствено с***



възстановяването на първоначалното състояние, нарушено в резултат на обновяването на общите части и на подмяната на дограма в самостоятелния обект.

3. Извършване на обследвания за енергийна ефективност, вкл. оценка на разходната ефективност за инвестицията и технически обследвания на многофамилни жилищни сгради;
4. Подобряване достъпа за лица с увреждания.

ВАЖНО!

СМР по общите части на многофамилните жилищни сгради, които обхващат: ремонт на покрив; подмяна на асансьори; ремонт на стълбищна клетка, площадки, коридори, асансьори, могат да бъдат финансирани само ако сградата постигне най-малко клас на енергопотребление „С“ и минимум 60% енергийни спестявания.

ВАЖНО!

Инвестиционните проекти следва да включват всички задължителни мерки по конструктивно възстановяване/усилване на сградата, предписани в техническото обследване и всички необходими мерки за осигуряване на достъпна архитектурна среда съгласно действащата нормативна уредба.

Инвестиционните проекти следва да включват всички задължителни енергоспестяващи мерки, предписани в обследването за енергийна ефективност, в т.ч. мерки за оползотворяване на възобновяеми енергийни източници (при доказана техническа осъществимост и икономическа целесъобразност), които водят до съответствие на сградата с нормативните изисквания за енергийна ефективност - най-малко клас на енергопотребление „С“.

Ще се финансира икономически най-ефективният пакет от енергоспестяващи мерки за сградата, с който се постига най-малко клас на енергопотребление „С“ в съответствие с Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради.

5.6.2. Допустими разходи по сградата

Допустимите разходи във връзка с обновяването са:

- разходи за администриране и организиране на процеса по обновяване на многофамилни жилищни сгради:
 - разходи за провеждане на информационна кампания – запознаване на широката общественост с възможностите за обновяване на жилищни сгради, критериите за допустимост на жилищните сгради; критериите и правилата за оценка, необходимите мерки, които следва да се предприемат от собствениците с оглед получаване на финансиране;
- разходи за изготвяне на обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1, т. 1- 5 и ал. 2 от ЗУТ, и за съставяне на технически паспорт;



- разходи за изготвяне на обследване за енергийна ефективност и сертификат за актуално състояние на сграда в експлоатация;
- разходи за СМР;
- разходи, свързани със заснемания, технически и/или работни проекти;
- разходи за оценка на съответствието на проектите;
- разходи за авторски надзор;
- разходи за строителен надзор;
- разходи, свързани с осигуряването на необходимите разрешителни документи, изискващи се от националното законодателство, включително и свързаните с тях такси, дължими на съответните компетентни органи;
- разходи, свързани с въвеждането на обекта в експлоатация.

По отношение на правилата за допустимост на разходи и на процентните ограничения по отношение на някои видове преки разходи бенефициентът следва да спазва, посочени в т. 5. от Насоките за кандидатстване по Приоритетна ос 1.

5.6.3. Недопустими разходи по сградата

- Всички разходи извън посочените като допустими.
- Всички разходи за дейности, които не са предписани в резултат на извършеното техническо и енергийно обследване.
- Разходи за ремонт в самостоятелните обекти извън тези по възстановяване на първоначалното състояние на обектите вследствие ремонта на общите части или изпълнението на ЕСМ.

ВАЖНО!

Няма да се финансират:

- **Подмяна на отоплителни тела в самостоятелните обекти.**
- **Подмяна на асансьори с втора употреба.**
- **Обзавеждане и оборудване в самостоятелните обекти.**

6. Информационна кампания

Информационната кампания се осъществява от общината – конкретен бенефициент и има за цел:

- да се повиши информираността на целевите групи – ССО в жилищни сгради в режим на етажна собственост относно необходимостта от обновяване за енергийна ефективност на сградите и да се провокира мотивацията им за предприемане на мерки за обновяване за енергийна ефективност;
- да се разяснят условията за кандидатстване за изпълнение на мерки за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради.

Общината:



- отговаря за планирането и провеждането на информационната кампания на своята територия;
- подготвя и отпечатва/продуцира информационни материали;
- публикува информация на интернет страницата на общината;
- организира пресконференции, общи срещи на управители и други медийни и информационни събития за ангажиране вниманието на гражданите;
- разпространява директно информационни материали (дипляни, брошури, видеоклипове и др.)

Информацията се разпространява чрез различни канали на достъп - средства за масова комуникация и пряко организирани срещи и друг тип форуми, дни на отворените врати и др.

II. КАНДИДАТСТВАНЕ, ОЦЕНКА, СКЛЮЧВАНЕ НА СПОРАЗУМЕНИЕ И ФИНАНСИРАНЕ НА МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ

1. Учредяване и регистриране на СС в многофамилни жилищни сгради

Безвъзмездна финансова помощ за обновяване за енергийна ефективност на многофамилна жилищна сграда може да се предоставя само на СС на допустима сграда.

ВАЖНО!

За целите на обновяването е необходимо да се регистрира едно СС за тази част от сградата, която представлява блок-секция, независимо от броя на входовете в нея или за цялата сграда. Избраният управителен съвет действа от името на всички собственици в блок-секцията/сградата.

При вече регистрирано сдружение за управление на някой от входовете, при наличие на повече от един вход в блок-секцията/сградата, следва да се регистрира СС по силата на ново учредително събрание. Пререгистрацията на сдружението следва да отчита всички изисквания на ЗУЕС и на тези указания.

Учредяване и регистриране на СС се извършва по реда на раздел III от ЗУЕС. В Споразумението за създаване на сдружение (*приложение № 5 по образец*), следва да се посочи предметът на дейност на сдружението (в конкретния случай по чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС): **“За усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или използване на собствени средства с цел ремонт и обновяване на сгради в режим на етажна собственост собствениците могат да учредяват сдружение.“**

В случай че сградата се състои от блок-секции, СС може да се създаде отделно за всяка блок-секция. Сдружението се създава от собственици, представляващи не по-малко от 67% идеални части от идеалните части на собствениците от общите части в сградата/блок-секцията. Когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците от общите части в сградата не е равен на 100, се прилагат разпоредбите на чл. 17, ал. 5 и 6 от ЗУЕС.



По отношение на срока, за който се създава СС: следва да се обърне внимание на разпоредбата на чл. 28, ал. 2 от ЗУЕС - когато сдружението има предмет на дейност по чл. 25, ал. 1, то се учредява за **неопределен срок**.

Сдружението, получило помощ за енергийно обновяване по проекта, може да се прекрати с решение на общото събрание след изтичане на гаранционните срокове за извършените СМР, но не по-рано от 5 години от приключването на проекта (крайното плащане към общината-конкретен бенефициент) по Приоритетна ос 1 на ОПРР 2014 – 2020.

В Споразумението за създаване на сдружение задължително се отразяват разпоредбите на чл. 30, ал. 2: *„Собственик не може да прекрати членството си в сдружението при одобрен проект на етажната собственост за усвояване на средства от Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии или собствени средства за обновяване на сградата или части от нея.”* и чл. 30, ал. 3: *„Членството в сдружението може да се прекрати след изтичане на гаранционните срокове за извършените строителни и монтажни по проекта по ал. 2, но не по-рано от 5 години от приключването на проекта (крайното плащане към общината-конкретен бенефициент), както и посочените като задължителни разпоредби в образеца на споразумение.*

След учредяване на СС в 14-дневен срок от провеждането на учредителното събрание, по реда, предвиден в закона, се извършва регистрацията на СС в общината. Общинските власти вписват СС в публичен регистър и издават на сдружението Удостоверение за регистрация, копие от което се прилага към заявлението за кандидатстване.

СС се вписва в регистър БУЛСТАТ (чл. 25 ал. 5 от ЗУЕС). Копие от регистрацията по БУЛСТАТ се прилага към заявлението за кандидатстване.

При необходимост и поискване от етажната собственост общината оказва подкрепа за учредяване и регистриране на сдружение и за оформяне на юридическите аспекти на взаимоотношения между собствениците.

ВАЖНО!

Споразумението за създаване на СС не поражда други права и задължения за членовете на Сдружението, освен конкретния предмет на дейност – получаване на безвъзмездна финансова помощ по проекта.

2. Консултиране, подпомагане и кандидатстване

Информационната/разяснителната кампания е платформата, която общината следва да използва за целите на идентифициране на сгради. В тази връзка тя може да организира и провежда консултации по места във формат, който съответства в най-голяма степен на нуждите на целевите групи.

СС заявяват интерес пред общината чрез заявление за кандидатстване/заявление за интерес и финансова помощ (ЗИФП) (приложение № 6 - образец) за участие в проекта на базата на постигнато 67 % съгласие (изчислено съгласно ЗУЕС). ЗИФП се комплектуват и подават в общината.



ВАЖНО!

По проекта могат да бъдат обновени единствено цели сгради. Сдружението/сдруженията на собствениците подава/т ЗИФП за обновяване на цялата сграда.

Заявлението представлява декларация за заявения интерес от страна на СС от обновяване за енергийна ефективност. ЗИФП съдържа волеизявление на СС и се подписва от представляващия сдружението. В случай че сградата се състои от няколко секции, съответно в нея е регистрирано повече от едно СС, заявлението се подписва от представителите на всички сдружения в сградата. Заявлението съдържа следните приложения:

- Справка за ССО по образец – *приложение № 7* – *попълва се за цялата сграда общо и се подписва от представителите на всички СС в сградата*;
- Удостоверение за вписване в регистър БУЛСТАТ - копие, заверено „Вярно с оригинала“ – за всяко СС;
- Покана за провеждане на общо събрание на СС по образец - *приложение № 8* - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Протокол за поставяне на поканата по образец - *приложение № 9* - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Протокол от общото събрание на СС по образец - *приложение № 10*, съдържащ решения съгласно настоящите указания - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Покана за провеждане на общо събрание на собствениците по образец *приложение № 13*, Протокол за поставяне на поканата по образец *приложение № 14*, Протокол от общото събрание на собствениците (етажната собственост) - *приложение № 15*, съдържащ решения съгласно указанията - копие, заверено „Вярно с оригинала“, ако е приложимо;
- Друго (описва се).

В протокола задължително се вписват датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Извършва се нотариална заверка на подписа на Управителя.

Протоколните решения, които се оформят в протокол от ОС на СС (*приложение № 10*), *съдържат следните точки:*

1. Вземане на решение за кандидатстване на сградата за обновяване по проект на община по ОПРР 2014 – 2020 г. (Проекта);
2. Вземане на решение за подаване на ЗИФП в общината за целите на обновяване на сградата и упълномощаване на Управителя/Председателя на УС да подаде ЗИФП;
3. Поемане на задължение за осигуряване съгласието на всички собственици да осигурят достъп по предварително съгласуван график (между СС/ССО и ВИ) до всеки самостоятелен обект от етажната собственост. Решението се приема задължително с единодушие;



4. Даване на съгласие за изпълнение на предложените в резултат на техническото и енергийното обследване допустими дейности, съгласно правилата на ОПРР 2014-2020 г., в това число всички мерки, необходими за привеждане на сградата в съответствие с нормативните минимални изисквания за енергийна ефективност. Решението се приема задължително с единодушие;
5. Вземане на решение за сключване на договор между СС и общината при условията на Проекта, финансиран по ОПРР 2014-2020 г.
6. Определяне на лице (техническо лице или представляващия сдружението), което да бъде упълномощено да представлява СС при изпълнение на следните функции: упражнява контрол при приемането на изработения технически проект, изпълнените СМР от името на СС, като подписва протокол за предаване на строителната площадка; протокол за установяване годността за ползване на обекта; както и протоколите за приемане на изпълнените количества и видове строително ремонтни работи и др. по Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството до пълна реализация на провежданите мерки по обновяване.

Когато в сдружението не членуват всички собственици, към протокола се прилагат декларации по образец (*приложение № 12*) от собствениците – нечленуващи в СС.

Общото събрание за вземане на решение се свиква чрез покана по образец (*приложение № 8*), подписана от управителя или от лицата, които свикват общото събрание (чл. 12 от ЗУЕС). Тя се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 календарни дни преди датата на събранието. Срокът от седем календарни дни започва да тече от датата, следваща датата на поставяне на поканата, и спира да тече в деня, следващ изтичането на пълни седем дни (например при покана, поставена на 1-во число, срокът започва да тече от 2-ро число и изтича на 8-мо число. В този случай събранието ще се счете за законосъобразно, ако е проведено най-рано на 9-то число). При наличие на самостоятелни обекти - общинска, държавна или друга собственост, кметът на общината или съответният орган, на когото е предоставено управлението върху имота, също следва да бъде уведомен. В поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му. *„Датата и часът задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол.“*(чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС). Протоколът за залепване на поканата по образец (*приложение № 9*) се отнася за датата и часа, на които е поставена поканата, и служи за удостоверителен документ след промените в закона и за отмяна на разписките за връчване.

В конкретния случай целта за свикване на общо събрание е вземане на решение за подаване на ЗИФП в общината за целите на обновяването и необходимите съпътстващи решения, както са описани в образеца. Решенията се оформят с протокол на ОС на СС. На събранието се избира протоколчик, който отразява дискусиата и взетите решения. Решенията се вземат с мнозинство не по-малко от 67 % от представените идеални части в сдружението.

Решенията на сдружението се внасят за приемане от общото събрание на собствениците, когато в сдружението не членуват всички собственици на самостоятелни обекти в сградата. Управителният съвет (управителят) на сдружението свиква общо събрание на собствениците по реда на раздел II от ЗУЕС. В този случай



членовете на сдружението участват в общото събрание на собствениците или определят представител, който гласува с дял, равен на идеалните части, с които е взето решението в сдружението. Когато сдружението е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, общото събрание на сдружението има и правомощията на общото събрание на собствениците.

Поканата (или нейно копие) се прилага впоследствие към ЗИФП като доказателствен материал за законосъобразността на проведеното събрание.

В случаите, когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100 и се прилагат разпоредбите на ЗУЕС - чл. 17, ал. 4, 5 и 6, те се приравняват към 100: идеалните части за всеки самостоятелен обект се определят като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към обекта, разделен на сбора от площта на всички самостоятелни обекти и придадените складови помещения, като така полученото число се преобразува в процент.

Решение за разпределение на идеалните части от общите се взема в случаите, предвидени в ЗУЕС (чл. 17, ал. 4, 5 и 6) и се отразява в протокола по образец (*приложение № 4*), а именно:

- *„Когато в документите за собственост на самостоятелните обекти в сгради в режим на етажна собственост не са посочени съответните идеални части от общите части на сградата;*
- *когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100;*
- *когато управлението се осъществява във всеки отделен вход, а сборът от процентите на идеалните части на собствениците от общите части във входа не е равен на 100“.*

Когато разпределението на идеалните части се одобрява с решение на общото събрание, то следва да е гласувано с мнозинство не по-малко от две трети от самостоятелните обекти в сградата.

Справка за ССО по образец (*приложение № 7*)

Справката съдържа идентификацията на самостоятелните обекти, предназначението и застроената площ на обектите, трите имена и адреса в етажната собственост на собствениците - в случаите на физически лица, а в случаите, при които собственик е юридическо лице или едноличен търговец - наименованието, БУЛСТАТ или единен идентификационен код (ЕИК); идеалните части на обекта от общите части на сградата (в проценти).

Документът дава описание на всички самостоятелни обекти в цялата сграда. Попълва се от управителя/ите. От този документ се идентифицират: броят на обектите с жилищно предназначение и с друго предназначение, както и обектите, в които се развива стопанска дейност, които се отдават под наем или в които се извършва дейност от търговци и/или лица със свободни професии.

Информацията за идеалните части на обектите от общите части на сградата се попълва на база на предоставени данни от собствениците по нотариален акт или друг документ



за собственост. Когато разпределението на идеалните части е извършено с решение на общото събрание, информацията в справката се попълва в съответствие с тези решения.

Информацията за идеалните части на обектите от общите части служи преди всичко за изчисляване на кворума за вземане на решения и за проверка на тяхната законосъобразност, както и за разпределяне на разходите, подлежащи на плащане от ССО, когато е приложимо, респ. за определяне на размера на инвестицията за всеки самостоятелен обект и на минималната помощ.

3. Оценка на ЗИФП

След получено ЗИФП общината проверява подадените документи и извършва оценка на всеки кандидат. За отстраняване на пропуски може да бъде изисквана допълнителна информация и/или документи. СС, подали ЗИФП, съдържащо пълния изискуем пакет от документи, и отговарящи на изискванията, получават положителна оценка.

Получилите положителна оценка следва да бъдат уведомени от общината за това писмено. СС, чиито заявления не получат положителна оценка, също следва да бъдат уведомени писмено за причините. По преценка на общината е допустимо повторно подаване на заявление от една и съща сграда.

Общината следва да създаде на своята територия процедура за извършване на оценка на подадените заявления и сроковете, в които тя ще се извършва. Процедурата следва задължително да предвижда поддържане и съхранение на база данни за всяко индивидуално заявление, включително документиране на оценката и резултатите от нея, кореспонденция с кандидата и т.н. На етапа на кандидатстване бенефициентът следва да представи доказателствени материали относно извършения подбор на включените в проектното предложение жилищни сгради.

4. Сключване на договор и финансиране на дейностите

СС, чиито заявления са одобрени, следва да бъдат поканени от общината да сключат договор по образец (*приложение №11*). В случаите на повече от едно сдружение в сградата договорът се подписва от представителите на всички сдружения.

С договора СС дава мандат на общината в лицето на кмета да извърши действия по осигуряването на необходимия ресурс за обновяване на сградата и организиране на всички дейности по обновяването. С договора се цели правно да се ангажира СС предвид разходването на публичен ресурс, от една страна, а от друга - да се урегулират отношенията. Договорът съдържа условията за предоставяне на услуги за енергийно обновяване и определя права и задължения на страните.

След сключването на договори между СС и общината последната следва да стартира изготвянето на обследвания за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1 (т. 1 - 5) и ал. 2 от ЗУТ, и обследвания за енергийна ефективност на допустимите сгради. Техническите и енергийните обследвания на конкретните сгради се представят към проектното предложение, с което общината ще кандидатства за енергийно обновяване по Приоритетна ос 1 на ОПРР. Резултатите от обследванията ще послужат за изготвяне на инвестиционни проекти и определяне на конкретния размер на необходимите инвестиции за всяка сграда.



IV. Изпълнение на процеса по обновяване и енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради

1. Изготвяне на обследвания за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1 (т. 1 - 5) и ал. 2 от ЗУТ, и на технически паспорти на сградите

След идентифициране на допустимите за енергийно обновяване сгради и сключване на договори със СС общината е отговорна за извършването на обследване на сградите за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1 (т. 1-5) и ал. 2 от ЗУТ.

Обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с удовлетворяване на изискванията по чл. 169, ал. 1, т. 1 – 5 и ал. 2 от ЗУТ ще се изпълнява в съответствие с изискванията, определени в глава трета на Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите. Обследването ще послужи за:

- а.) установяване на конструктивната устойчивост на сградата;
- б.) даване на предписания и препоръки за изготвяне на техническа документация съобразно допустимите за финансиране дейности;
- в.) изготвяне на технически паспорт на съответната сграда;
- г.) даване на предписания и определяне на график за изпълнението на други ремонтни дейности, необходими за правилното функциониране на сградата.

В случай че липсва първична техническа документация, обследването ще включва и възстановяването ѝ в рамките на необходимото посредством извършване на наложителните заснемания.

Възстановената документация ще послужи за последващо изработване на техническата документация за нуждите на обновяването, както и при обследване за енергийна ефективност на обектите.

ВАЖНО!

Инвестиционните проекти следва да включват всички задължителни дейности по конструктивно възстановяване/усилване на сградата, предписани в техническото обследване.

СМР по общите части на многофамилните жилищни сгради, които обхващат: ремонт на покрив; подмяна на асансьори; ремонт на стълбищна клетка, площадки, коридори, асансьори, могат да бъдат финансирани само ако сградата постигне най-малко клас на енергопотребление „С“ и минимум 60% енергийни спестявания.

В случай че с внедряване на предвидените ЕСМ не се постигат повече от 60% енергийни спестявания (отчитайки понижаването на годишното потребление на първична енергия от сградите), при извършване на обследванията на сградите следва да се обърне внимание на състоянието на покрива на сградата и при необходимост задължително да се предвидят за изпълнение мерки за ремонт на покрива с оглед некомпрометиране на предвидените инвестиции по проекта.



2. Изготвяне на обследвания за енергийна ефективност на сградите

Обследването за енергийна ефективност предписва необходимите енергоспестяващи мерки за постигане на съответствие с изискванията за енергийна ефективност съгласно разпоредбите на наредбата по чл. 48 от ЗЕЕ. В съответствие с изискванията на тази наредба докладът за енергийното обследване трябва да представи формирани алтернативни пакети от мерки със съответстваща технико-икономическа и екологична оценка.

ВАЖНО!

По мярката ще се финансира икономически най-ефективният пакет от енергоспестяващи мерки за сградата, с който се постига минимум клас на енергопотребление „С“ в съответствие с Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради.

За изпълнение на задължителните мерки по обновяване на сградата, предписани в резултат на техническото и енергийното обследване, собствениците следва да дадат предварително съгласие.

В случаите когато обследването за енергийна ефективност предписва някоя от посочените дейности, се изисква съгласие на всички собственици в сградата:

- подмяна на локални източници на топлина/котелни стопанства или прилежащите им съоръжения, собственост на ССО, вкл. смяна на горивната база при доказан енергоспестяващ и екологичен ефект;
- изграждане на системи за оползотворяване на енергията от възобновяеми източници за енергийните потребности на сградата;
- ремонт или подмяна на амортизирани общи части на системите за отопление, охлаждане и вентилация на сградата за повишаване на енергийната ефективност;
- реконструкция на вертикалната система за отопление в хоризонтална, като се осигурява индивидуално отчитане на разхода на топлина за всеки ССО в сградата;
- газифициране на сградите (монтиране на газов котел и присъединяване към градска газоразпределителна мрежа, когато е налична в близост до сградата.

3. Разработване на технически/работен проект за нуждите на обновяването

За целите на изготвянето на технически/работен проект за нуждите на обновяването следва да е налична информацията от продуктите, произведени по реда на дейност по т. 1 и 2.

Технически/работни проекти за нуждите на обновяването следва да бъдат изготвени съгласно ЗУТ, Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти и друга свързана подзаконова нормативна уредба по приложимите части в зависимост от допустимите и одобрени за финансиране дейности. Проектите следва да бъдат придружени с подробни количествено-стойности сметки по приложимите части.

Техническият/работният проект следва да бъде надлежно съгласуван с всички експлоатационни дружества и други съгласувателни органи и одобрен от главния архитект на общината и при необходимост да бъде издадено разрешение за строеж.



В обяснителните записки проектантите следва подробно да опишат необходимите изходни данни, дейности, технико-икономически показатели, спецификация на предвидените за влагане строителни продукти (материали, изделия, комплекти и системи) с технически изисквания към тях в съответствие с действащи норми и стандарти и технология на изпълнение, количествени и стойностни сметки. Проекти се изработват в обхват и съдържание съгласно изискванията на Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, Наредба №4 от 01.07.2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.

При изготвяне на проектна документация, екипът на външния изпълнител за разработване на инвестиционен проект ще ползва предписанията за обновяване, дадени в изготвените за сградата техническо и енергийно обследване с ЕСМ.

4. Изпълнение на СМР, строителен надзор, авторски надзор.

Изпълнението на СМР за обновяване за енергийна ефективност се извършва в съответствие с част трета „Строителство” от ЗУТ и започва след издаване на разрешение за строеж от компетентните органи за всеки конкретен обект, за който е необходим.

Разрешение за строеж се издава от съответната общинска администрация и при представяне на техническа документация с оценено съответствие от външния изпълнител (ако е приложимо).

Участниците в строителството и взаимоотношенията между тях по проекта се определят от изискванията на раздел втори, част трета от ЗУТ и от указанията, дадени в тези указания за изпълнение.

Строителят (физическо или юридическо лице, притежаващо съответната компетентност) изпълнява СМР за обновяване за енергийна ефективност за всеки обект/група от обекти в съответствие с издадените строителни книжа, условията на договора и изискванията на чл. 163 и чл. 163а от ЗУТ.

По време на изпълнението на СМР за обновяване за енергийна ефективност лицензиран консултант – строителен надзор (чл. 166 от ЗУТ) въз основа на сключен договор за всеки обект/група от обекти упражнява строителен надзор в обхвата на договора и съобразно изискванията на чл. 168 от ЗУТ.

Във връзка с точното спазване на инвестиционните проекти при изпълнението на СМР съответният външен изпълнител посредством отделни правоспособни лица, автори на приложимата проектна документация по части, ще осъществява авторски надзор съобразно изискванията на чл. 162 от ЗУТ и договора за изпълнение. С осъществяването на надзор от проектантите - автори на отделни части на технически/работен проект, се гарантира точното изпълнение на проекта, спазването на архитектурните, технологичните и строителните правила и норми, както и подготовката на проектната документация за въвеждане на обекта в експлоатация.

Поради естеството на проекта и спецификата на дейностите възложителят (общината) е различно лице от собствениците на обекта на интервенция, като извършва възлагане на СМР по силата на сключения договор.



Обстоятелствата, свързани със започване, изпълнение и въвеждане в експлоатация (приемане) на СМР за обновяване за енергийна ефективност, ще се удостоверяват със съставяне и подписване от участниците на съответните актове и протоколи съобразно Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството. Всички образци на документи, които засягат инвестиционния процес, ще се подписват освен от споменатите по-горе участници и от упълномощения представител на СС.

По отношение на дейностите за проектиране и изпълнение на СМР могат да бъдат организирани в рамките на обща обществена поръчка – инженеринг, която следва да се публикува/възлага по реда на ЗОП след като има изготвено техническо обследване и обследване за енергийна ефективност на сградата.

5. Мониторинг и контрол на изпълнението на СМР

Общината следва да осъществява мониторинг и текущ контрол по изпълнението на СМР. Мониторинг и текущ контрол по време на строителния процес се осъществява от:

- Външен изпълнител за осъществяване на строителен надзор;
- Общината по своя преценка и чрез свои ресурси за осъществяване на инвеститорски контрол;
- Технически експерти на общината в качеството ѝ на Възложител следва да осъществяват проверки на място;
- Представител на сдружението на собствениците.

По време на целия строителен процес от откриване на строителната площадка до предаване на обекта за експлоатация следва да се осъществява постоянен контрол върху изпълнението на СМР относно:

- съответствие на изпълняваните на обекта работи по вид и количество с одобрените строителни книжа и КСС;
- съответствие на влаганите на обекта строителни продукти с предвидените в проектосметната документация към договора – техническа спецификация, КСС, оферта на изпълнителя и др.;
- съответствие с представените от изпълнителя и приетите от възложителя като неразделна част от договора за изпълнение на СМР линейни календарни планове.

От своя страна, общината в качеството си на конкретен бенефициент следва да извършва мониторинг и проверка на извършените разходи за обновяване за енергийна ефективност в съответствие с правилата на ОПРР 2014-2020 г.

В процеса на верификация, УО на ОПРР 2014-2020 ще извършва проверка на осъществения мониторинг от страна на общината.



Списък на приложенията:

Образец	Документ
Приложение 1	Условия за предоставяне на минимални помощи при изпълнение на проекти за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради, финансирани по Инвестиционен приоритет „Енергийна ефективност в административни и жилищни сгради” на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 – 2020
Приложение 2	Покана за общо събрание на собствениците на етажната собственост/етажните собствености
Приложение 3	Протокол от залепване на поканата за свикване на ОС на етажната собственост/етажни собствености за учредяване на сдружение на собствениците
Приложение 4	Протокол за проведено ОС на етажната собственост/етажните собствености
Приложение 5	Споразумение за създаване на Сдружение на собствениците
Приложение 6	Заявление за интерес и финансова помощ
Приложение 7	Справка за ССО
Приложение 8	Покана за свикване на ОС на СС
Приложение 9	Протокол от залепване на поканата за свикване на ОС на СС
Приложение 10	Протокол за проведено ОС на СС
Приложение 11	Договор между общината и СС
Приложение 12	Декларация от собственик – нечленуващ в СС
Приложение 13	Покана за свикване на ОС на собствениците
Приложение 14	Протокол от залепване на поканата за свикване на ОС на етажната собственост/етажни собствености
Приложение 15	Протокол за проведено ОС на собствениците