Енергийно ефективно обновяване на многофамилни жилищни сгради

ОРГАНИЗАЦИОННО РЪКОВОДСТВО



Deliverable D 2.1 - Актуализирани инструменти и материали за обучение

Отговорен партньор: БАКК АД

Версия 1.0, януари 2024

Co-funded by the European Union

Този проект е получил финансиране от програмата за научни изследвания и иновации LIFE на Европейския съюз съгласно Споразумение за безвъзмездна помощ № 101120740.

Цялата отговорност за съдържанието на тази публикация се носи от авторите. Не е задължително да отразява мнението на Европейския съюз. Нито CINEA, нито Европейската комисия носят отговорност за каквото и да е използване на информацията, съдържаща се в него.

Съдържание

I. Списък на използваните съкращения 3

II. ВЪВЕДЕНИЕ 5

III. ПРОЦЕСЪТ НА ЕЕО: Многокомпонентен и изискващ широк спектър от компетентности и експертиза, каквито ССО не притежават 7

IV. Център за комплексно обслужване и фигурата на СП – един механизъм и микс от допълващите се компетентности за предоставяне на услуги на ССО 8

V. Хронология на стъпките, изискващи иницииране на действия и създаване на организационни взаимоотношения за успешно кандидатстване за финансиране и изпълнение на ЕЕО 18

Стъпка 1: Проява на интерес от страна на етажната собственост за обновяване за ЕЕ 18

Стъпка 2: Избор на специализиран посредник - ЦКО 19

Стъпка 3: Предоставяне на интегрирана услуга СП за целите на подготовка на ЕтС за кандидатстване за финансова подкрепа 23

Стъпка 4: Подготовка и подаване на Заявление за финансова подкрепа (ЗФП) 40

Стъпка 5: Подписване на споразумение за партньорство с общинската администрация 40

Стъпка 6: Избор на Изпълнители на СМР 42

Стъпка 7: Участие на СС при изпълнението на СМР. Осъществяване на инвеститорски контрол 42

Стъпка 8: Мониторинг след приключване на дейностите за ЕЕО 44

ПРИЛОЖЕНИЯ 45

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 46

Образци на документи, посочени в Организационното ръководство 46

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 47

Други програми и финансиращи схеми, представляващи пазар за ЦКО 47

Подобряване на качеството на атмосферния въздух чрез подмяна на отоплителните уреди на твърдо гориво с екологични алтернативи 47

Енергия от възобновяеми източници за домакинствата 49

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ: ..... **Error! Bookmark not defined.**

I. СПИСЪК НА ИЗПОЛЗВАНИТЕ СЪКРАЩЕНИЯ

БФП	Безвъзмездна финансова помощ
ЕЕ	Енергийната ефективност
ЕЕО	Енергийно ефективното обновяване
ЕтС	Етажна собственост
ЕС	Европейски съюз
ЕСМ	Енергоспестяващи мерки
ЗЗД	Закона за задълженията и договорите
ЗУЕС	Закона за управление на етажната собственост
ЗУСЕСИФ	Закона за управление на средствата от европейските структурни и инвестиционни фондове
ЗУТ	Закон за устройство на територията
ЗФП	Заявление за финансова подкрепа
ИБ	Индикативен бюджет
МЖС	Многофамилни жилищни сгради
ОС	Общо събрание
ПВУ	План за възстановяване и устойчивост
ПИИ	Проект за изпълнение на инвестиция
ППП	Приемно-предавателен протокол
РП	Работен пакет
СМР	Строително монтажни работи
СО	Самостоятелен обект
СП	Специализиран посредник
СС	Сдружение на собственици
ССО	Собственик на самостоятелен обект

ТС	Техническа спецификация
ЦКО	Център за комплексно обслужване
ФЕЕВИ	Фонд „Енергийна ефективност и възобновяеми източници“

II. ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящото Организационно ръководство (Engagement Toolkit) е разработено по проект SHEERenov[1] и актуализирано по проект LIFE22-CET-SHEERenovPlus (SHEERenovPlus) в рамките на работен пакет 2 Приемане и надграждане на модела H2020 SHEERenov от новосъздадените Центрове за комплексно обслужване[2]. Предмет на актуализацията са както междувременно появили се обстоятелства, засягащи процеса на енергийно ефективното обновяване (ЕЕО), така и натрупания опит в прилагане на модела H2020 SHEERenov.

В хода на изпълнение на проект SHEERenovPlus, Ръководството ще бъде допълвано с всяка информация, отнасяща се до организацията на процеса на ЕЕО.

Целта на Организационното ръководство е:

- да повиши осведомеността и изграждането на доверие у собствениците на жилища в качеството и ползите на ЕЕО;
- да допринесе за стандартизирането и оптимизирането на процеса за ЕЕО с публична финансова подкрепа в комбинация с финансово съучастие на собствениците.

Организационното ръководство съдържа подробна информация за пътя, който трябва да се извърви за целите на модернизиране и подобряване на енергийните характеристики на жилищните сгради.

Представената информация представлява от една страна прецизирана съвкупност от изисквания на схеми за финансиране, прилагани в страната, от друга страна отразява добри практики и примери от България и ЕС за прилагане на пазарно ориентиран модел в режим на съфинансиране в **многофамилни жилищни сгради (МФЖС).** *Многофамилни жилищни сгради са сгради с повече от 3 самостоятелни обекта с жилищно предназначение и с повече от един собственик, управлявани по реда на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). МЖС попадат във фокуса на ръководството, доколкото по-голямата численост на собственици поражда необходимост от целенасочена комплексна подкрепа от страна на ЦКО.* Ръководството описва организационните дейности и връзки за прилагане на механизма обслужване на „едно гише“ в модел на съфинансиране от страна на собствениците. В същото време дизайнът на механизма е достатъчно гъвкав и

[1] Проект (SHEERenov) е получил финансиране от програмата за изследвания и иновации на Европейския съюз „Хоризонт 2020“ съгласно споразумение за безвъзмездна финансова помощ № 890473

[2] One-stop shop

позволява промени с цел адаптиране към различни условия на новопоявяващи се схеми за предоставяне на публична подкрепа за повишаване на енергийната ефективност (ЕЕ) на жилищните сгради (в това число еднофамилни сгради).

Информацията, съдържаща се в това Ръководство, е предназначена за:

- собственици на самостоятелни обекти (ССО) - жилищни, търговски и други имоти, домоуправители;
- бизнеси, предоставящи услуги на пазара за ЕЕО в жилищния сектор;
- служители в общинските администрации за изпълнение на функциите им по информиране за обновяване за ЕЕ;
- всички, които имат желание да се запознаят с възможностите и принципите на създаване на организация на процеса на ЕЕО в жилищния сектор.

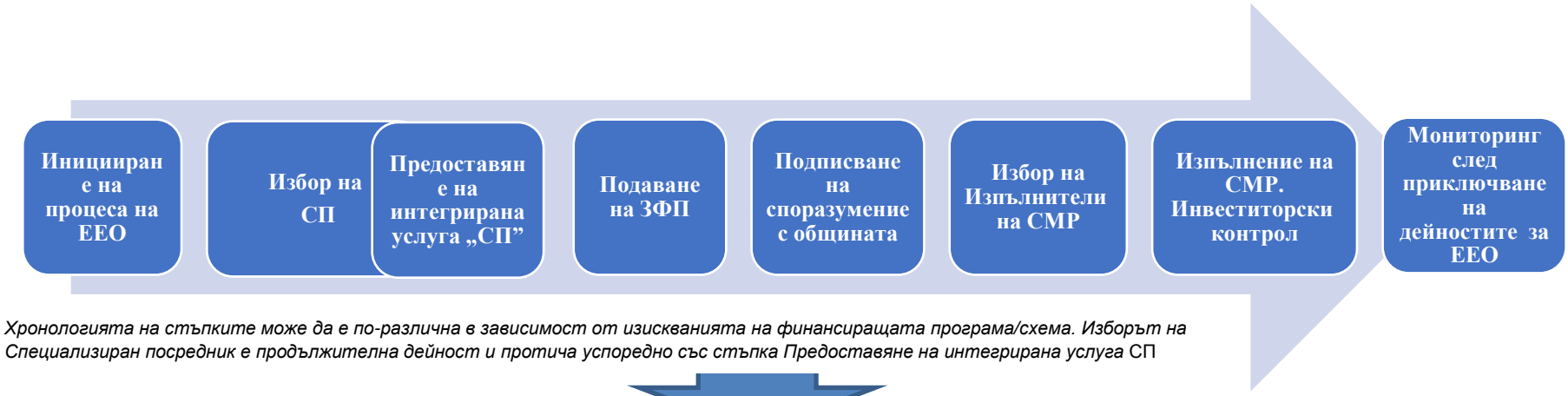
Всички препратки към ЗУЕС касаят официалната му версия, последно изменена с Държавен вестник бр.82 от 29 Септември 2023г.[3]

В Приложение 1 са включени образци на документи, които са посочени в Ръководството.

В Приложение 2 е направен преглед на други програми и финансиращи схеми, представляващи пазар за ЦКО

[3] Закон за управление на етажната собственост, в сила от 01.05.2009 г., Обн. ДВ. бр.6 от 23 Януари 2009г., изм. ДВ. бр.15 от 23 Февруари 2010г., изм. ДВ. бр.8 от 25 Януари 2011г., изм. ДВ. бр.57 от 26 Юли 2011г., изм. ДВ. бр.82 от 26 Октомври 2012г., изм. ДВ. бр.66 от 26 Юли 2013г., изм. ДВ. бр.98 от 28 Ноември 2014г., изм. и доп. ДВ. бр.26 от 1 Април 2016г., изм. ДВ. бр.43 от 7 Юни 2016г., доп. ДВ. бр.88 от 3 Ноември 2017г., доп. ДВ. бр.21 от 9 Март 2018г., изм. ДВ. бр.98 от 27 Ноември 2018г., изм. ДВ. бр.17 от 26 Февруари 2019г.

III. ПРОЦЕСЪТ НА ЕЕО: МНОГОКОМПОНЕНТЕН И ИЗИСКВАЩ ШИРОК СПЕКТЪР ОТ КОМПЕТЕНТНОСТИ И ЕКСПЕРТИЗА, КАКВИТО ССО НЕ ПРИТЕЖАВАТ



Хронологията на стъпките може да е по-различна в зависимост от изискванията на финансиращата програма/схема. Изборът на Специализиран посредник е продължителна дейност и протича успоредно със стъпка Предоставяне на интегрирана услуга СП

Нужни компетентности и експертиза

МОТИВИРАНЕ НА ССО ЗА УЧАСТИЕ В ЕЕО И ОРГАНИЗАЦИЯ ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА СС

ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ФИНАНСОВОТО УЧАСТИЕ (СЪФИНАНСИРАНЕТО) НА ВСЕКИ ССО

СТРУКТУРИРАНЕ НА СЪФИНАНСИРАНЕТО ОТ ССО – ЛИЧНИ СРЕДСТВА, ЗАЕМ, ЦЕЛЕВА ПОМОЩ

ПОДКРЕПА ЗА ОСИГУРЯВАНЕ НА КРЕДИТЕН РЕСУРС

ПОСРЕДНИЧЕСТВО ЗА РЕШАВАНЕ НА ПРОБЛЕМИТЕ НА СОЦИАЛНО УЯЗВИМИТЕ СОБСТВЕНИЦИ

ПОДГОТОВКА НА НЕОБХОДИМИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ И ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА БЕЗВЪЗМЕЗДНА ФИНАНСОВА ПОДКРЕПА (БФП)

ИЗБОР НА ИЗПЪЛНИТЕЛИТЕ НА ПОДГОТВИТЕЛНИТЕ ТЕХНИЧЕСКИ ДЕЙНОСТИ – ИЗГОТВЯНЕ НА ТЕХНИЧЕСКИ СПЕЦИФИКАЦИИ, КРИТЕРИИ ЗА ПОДБОР, ОБРАЗЦИ НА ДОКУМЕНТИ (ОФЕРТИ, ДОГОВОРИ)

УПРАЖНЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ОТДЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ И КАЧЕСТВОТО НА ПРЕДАДЕНИТЕ ПРОДУКТИ

ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ИНВЕСТИТОРСКИ КОНТРОЛ ВЪРХУ СМР

ОРГАНИЗАЦИЯ ПО НАВРЕМЕННОТО И В ПЪЛЕН РАЗМЕР ПОГАСЯВАНЕ НА ЗАЕМА

IV. ЦЕНТЪР ЗА КОМПЛЕКСНО ОБСЛУЖВАНЕ И ФИГУРАТА НА СП – ЕДИН МЕХАНИЗЪМ И МИКС ОТ ДОПЪЛВАЩИТЕ СЕ КОМПЕТЕНТНОСТИ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГИ НА ССО

МОДЕЛЪТ НА СПЕЦИАЛИЗИРАНИЯ ПОСРЕДНИК, СЪЗДАДЕН ПО ПРОЕКТ SHEERENOV

След анализ, в контекста на налагане на устойчив пазарно-ориентиран модел за ЕЕО с публична подкрепа в комбинация със съфинансиране, на (1) проведено проучване сред собствениците на СО и бизнесите, предоставящи услуги на пазара за ЕЕО в жилищния сектор; (2) поуките от изпълнените национални схеми за обновяване за ЕЕ; (3) добрите практики от ЕС и в частност Естония, Унгария и Литва, проект SHEERenov оценява като подходящ за България модел за ЕЕО на МЖС получилия популярност и насърчаван от ЕК такъв (виртуален или физическо място), чрез който собствениците на жилища могат да получават информация и услуги, необходими им в целия процес за изпълнение на ЕЕО – прилагане модела за обслужване „на едно гише“ или модела Център за комплексно обслужване.

Два са, условно казано, установените бизнес модели на обслужването на принципа „на едно гише“ в европейската практика - All-inclusive one-stop-shop, извършвано от изцяло частни субекти (например чрез ЕСКО) или Coordination one-stop-shop, т.е. в координация между публичния и частния сектор, като всеки субект изпълнява присъщите му дейности. Проект SHEERenov възприема модела Coordination one-stop. Включването на частния бизнес в модела се обуславя от икономическата му жизнеспособност, предвид естествения стремеж на бизнеса за растеж, а следователно и създаване на адекватни условия за формиране и повишаване на търсенето и предлагането на пазара на ЕЕО на МЖС.

Моделът на предоставяне на координираната услуга за целите на ЕЕО е представен в органиграмата по-долу.



Както е показано на Органиграмата при извървяване на целия път от осведомяване и мотивиране за участие в ЕЕО до получаване на качествен продукт, собствениците на СО биват подпомагани от публичния сектор в лицето на общинските власти и частния сектор в лицето на индивидуални бизнеси или партньорства между бизнеси с допълващи се компетентности. За да изпълнява успешно функцията си, обслужването „на едно гише" обхваща съвкупност от безвъзмездни и възмездни услуги по цялата верига на изпълнението на ЕЕО:

1) Информационно осигуряване и повишаване осведомеността на гражданите, като необходимо условие за повишаване „търсенето" на енергийна ефективност. Включва:
   - повишаване на осведомеността относно ползите, произтичащи от енергийното обновяване,
   - разясняване на възможностите за финансиране на подобни инициативи;
   - предоставяне на информация за участниците от страна на частния бизнес на пазара на енергийно обновяване - проектанти, доставчици на енергийно ефективни услуги, професионално управление на процеса, гарантиране качеството на изпълнение и др.

Дейностите по информационното осигуряване са публично предоставяна

безвъзмездна услуга и се осъществяват от местните власти чрез отговорни общински служители.

2) Осигуряване на Изпълнители на СМР – дейност, присъща на общинските власти, когато публичната подкрепа надвишава 50% от общата стойност на ЕЕО, и многократно извършвана от тях при изпълнението на предходни схеми за обновяване за ЕЕ.

   В случай, че публичната подкрепа в равна или по-малка от 50% от общата стойност на ЕЕО, изборът на Изпълнител на СМР ще се извършва от ЕтС/СС на базата на конкурентен подбор.

3) Организационно-експертна подкрепа, под формата на комбинирани възмездни услуги за професионално управление на МЖС с допълващи се консултантски услуги, предоставяни от частния сектор за целите на ЕЕО - свързана е със създаване на индивидуализирани технически предложения за ЕЕО, план (включително финансов, в зависимост от финансовите възможности на собствениците във връзка със структурирането на финансова подкрепа), координация на процеса на обновяване от името на собствениците в сградата, за целите на получаване на качествен продукт по време на изпълнение на ЕОО, и мониторинг след това, включително на качеството на работата и икономията на енергия, мониторинг на спестяванията и т.н., подробно описани по-долу.

Именно в контекста на обслужване на принципа „на едно гише“, и по-специално за целите на осигуряване на организационно-експертни услуги за ССО се поражда необходимостта от въвеждането на фигура, която да комбинира комплексна и допълваща се експертиза, нужна да преведе ССО през целия процес на ЕЕО – фигурата на специализирания посредник.

Специализираният посредник (СП) е фигура, необходимостта, от чието участие в ЕЕО на МЖС произтича от обстоятелството, че ЕЕО е сложна дейност, изискваща професионални компетентности и експертиза, с каквато етажните собствености не разполагат.

Необходимостта от подкрепата на СП е доказана от добрите практики в европейските страни, включително Естония, Унгария, Литва, където решаващият фактор за успешното преминаване през процеса на подготовка и обновяване са специализираните консултанти в областта на управлението на сградния фонд и управлението на проекти за повишаване на ЕЕ. Ползите за собствениците на СО са: оптимизиране на ресурси (времеви, човешки, финансови) за организиране на дейността по управление, поддръжка на конструктивното състояние на сградата и повишаване на нейната енергийна ефективност, минимизиране на конфликтите между

съседите, получаване на професионално ниво на обслужване.

Миксът от нужната за целите на ЕЕО комплексна експертиза може да се предостави от индивидуални бизнес организации или пък бизнес партньорства, почиващи изцяло на пазарни принципи, като партньорства между Професионални управители и Консултанти по енергийна ефективност, вписани в регистъра по чл. 44 от ЗЕЕ и предоставящи услуги на пазара за ЕЕО в жилищния сектор.

Замяната/ включването на допълнителни/други компетентности във вече създадени или предстоящи да се създадат партньорства са също възможни варианти, стига да са в рамките на действащата нормативна уредба.

Партньорствата/СП, най-общо казано, предоставят интегриран продукт за оказване на организационна, експертна, техническа, финансова и посредническа подкрепа на ЕтС/СС, който продукт гарантира на ЕтС/СС получаване на качествено ЕЕО с възвращаема стойност. Компонентите на подкрепата варират в зависимост от комплексността и условията на финансиращата схема/програма.

Партньорствата се формират по инициатива на който и да е от участниците в тях по повод появило се търсене на пазара на ЕЕО от страна на ЕтС/СС или пък като част от маркетингова стратегия за предлагане на продукта.

Основните принципи, на които следва да почиват партньорствата са:

- действията и статута им да не са в противоречие с действащата нормативна уредба;
- чрез други външни изпълнители да се осигурят на ССО, експертиза, която СП не притежава, но е необходима за целите на ЕЕО.

СП предоставя експертни услуги**,** както при подготовката, така и при изпълнението на обновяването за ЕЕ. Неизчерпателния списък на необходимите услуги включва:

- информационно-образователни срещи на място за ползите от обновяването;
- изчисляване на финансовото участие на всеки ССО;
- подкрепа за постигане на максимално съгласие на собствениците на СО за участие в процеса;
- организация при създаване на СС;
- посредничество за структуриране на съфинансирането от ССО – лични спестявания, заем, целева помощ;
- подкрепа за целите осигуряване на кредитен ресурс, при необходимост;
- посредничество за решаване на проблемите на социално уязвимите собственици;
- подготовка на необходимите документи за кандидатстване и за получаване на безвъзмездна финансова подкрепа (БФП);
- избор на Изпълнителите на подготвителните технически дейности – изготвяне на

технически спецификации, критерии за подбор, образци на документи (оферти, договори);

- контрол върху изпълнението на отделните договори;
- контрол върху качеството на предадените продукти;
- осъществяване на инвеститорски контрол върху СМР;
- организация по навременното и в пълен размер погасяване на заема;
- поддържане на документооборота, отчетността и съхранението на документите.

Предвид на притежаваните компетентности и квалификации, СП може още да изготви:

- Обследване за енергийна ефективност и сертификат за енергийни характеристики на сграда в експлоатация, изготвени по реда на чл. 48 от ЗЕЕ и в обхват и съдържание съгласно изискванията на Наредбата по чл. 48 от ЗЕЕ;
- Техническо обследване за установяване на техническите характеристики на сградата, свързани с изискванията по член 169, ал. 1 (т. 1-5) и ал. 2 от ЗУТ и технически паспорт на сградата, архитектурно заснемане;
- Оценка за съответствието на инвестиционния проект, изготвена по реда на Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради.

Нужната за целите на ЕЕО експертиза, която не може да бъде осигурена от СП, се предоставя от Изпълнители, различни от СП (наричани Външни Изпълнители), които Изпълнители се избират от ЕmС/СС с помощта на СП на базата на конкурентен подбор.

ПРОЕКТ SHEERENOV СЪЗДАВА МОДЕЛЪТ ЗА СПЕЦИАЛИЗИРАНИЯ ПОСРЕДНИК, ЗАИНТЕРЕСОВАНОТО ЛИЦЕ, КОЕТО ДА ПРЕДСТАВЛЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО НА ПАЗАРА НА ЕЕО В НЕГОВАТА КОМПЛЕКСНОСТ И ЦЯЛОСТ (ОТ НАЧАЛОТО ДО КРАЯ), А НЕ „НА ПАРЧЕ“. МОДЕЛЪТ ПОЧИВА НА ПАЗАРНИ ПРИНЦИПИ И МЕХАНИЗМИ В УСЛОВИЯТА НА ОСИГУРЯВАНЕ НА СОБСТВЕНО ФИНАНСИРАНЕ ОТ СТРАНА НА СС И СЕ ГРАДИ НА ПАРТНЬОРСТВО МЕЖДУ БИЗНЕСИТЕ НА ПРОФЕСИОНАЛНИТЕ ДОМОУПРАВИТЕЛИ И КОНСУЛТАНТИТЕ ПО ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ, ВПИСАНИ В РЕГИСТЪРА ПО ЧЛ. 44 ОТ ЗЕЕ И ПРЕДОСТАВЯЩИ УСЛУГИ НА ПАЗАРА ЗА ЕЕО В ЖИЛИЩНИЯ СЕКТОР.

Моделът не изключва и участието или пък дори замяна на допълнителни/други компетентности за попълване на липсващи такива или преодоляване на дефицити на пазара, породени от липса на интерес на някои от двата бизнеса.

ПРИЛАГАНЕ НА МОДЕЛА НА СП ПРИ УСЛОВИЯТА НА СХЕМА „ПОДКРЕПА ЗА УСТОЙЧИВО ЕНЕРГИЙНО ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИЯ СГРАДЕН ФОНД – ЕТАП I“ НА НАЦИОНАЛНИЯ ПЛАН ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И УСТОЙЧИВОСТ (НПВУ), ИЗПЪЛНЯВАНА В УСЛОВИЯТА НА 100% БЕЗВЪЗМЕЗДНА ФИНАНСОВА ПОМОЩ (БФП).

Изискванията за кандидатстване на схемата пораждат необходимост от предоставяне на набор от специализирани услуги, присъщи за СП:

1) Извършване на организационно-правни и медиаторски услуги по подготовка на ЕтС за кандидатстване:

- ✓ Участие в събрание/я за разясняване на условията на схемата, разрешаване на отделни казуси – необитавани апартаменти, нежелаещи да сменят вече инсталирана изолация/ сменена дограма, нежелание за участие в СС, несъгласие за участие на сградата в схемата и т.н.
- ✓ Подготовка на документи за създаване на СС съгласно Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС):
  - подготовка на документи, свързани със законосъобразното свикване и провеждане на събранието;
  - уточняване на споразумението за създаване на сдружение;
  - при необходимост приравняване на идеалните части към 100%;
  - участие в събрание/я.
- ✓ Подготовка на документи за вземане на решение за кандидатстване на СС по схемата съгласно ЗУЕС:
  - подготовка на документи, свързани със законосъобразното свикване и провеждане на събранието/събранията;
  - участие в събрание/я;
  - изготвяне на протокола с взетите решения от СС;
- ✓ Предварителна оценка в съответствие с критериите на схемата на база изготвено енергийно обследване;
- ✓ Подготовка на документите за кандидатстване - Заявление за участие и придружителни документи.

2) Извършване на инженерно-технически услуги по подготовка на СС за кандидатстване:

- Обследване за енергийна ефективност и сертификат за енергийни характеристики на сграда в експлоатация, изготвени по реда на чл. 48 от ЗЕЕ;

- Обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с удовлетворяване на изискванията по чл. 169, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ и Технически паспорт в съответствие с изискванията, определени в глава трета на Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите.

3) Извършване на инженерно-технически услуги по контрол на СМР - в условията на 100% грант, общинските администрации избират и контролират работата на всички изпълнители без тези, ангажирани за изготвянето на Обследване за енергийна ефективност и Обследване за установяване на техническите характеристики. На СС се предоставя възможност да участват в контрола на СМР чрез определяне на отговорно лице. За разлика от СС, което не разполага с ресурси (времеви и човешки) СП компетентно и професионално би се справил с тази задача.

Интересът към схемата от страна на СС е повече от голям – подадени са 3061 проектни предложения.

Проучванията измежду професионалните среди сочат, че няма създадени бизнес партньорства за целите на изграждане на обща стратегия и подход за печелене на клиенти измежду допустимите ЕтС.

Въпреки демонстрирания интерес към участие в партньорства в рамките на проект SHEERenov, заинтересованите бизнеси остават пасивни към създаването им с цел предоставяне на цялата комплексна услуга.

Вероятната причина за това може да се търси в:

- липсата на интерес обясним с недопустимостта на разходите за подкрепа на ЕтС/СС за подготовка и изпълнение на проекта и поведенческите нагласи на собствениците на СО. По-конкретно те не виждат добавената стойност в услугата на специализирания посредник, в условията на 100% грант и 100% Възложител общинската администрация.
- липсата на стимул и печеливш бизнес модел в контекста на продължаващата 100% безвъзмездна подкрепа за обновяване на ЕЕ.

Икономическа изгода от предоставяне на комплексна услуга биха имали фирмите, извършващи инженерно-технически услуги по подготовка на СС за кандидатстване – ОЕЕ и техническо обследване. Организационно-правните и медиаторски услуги по подготовка на СС за кандидатстване, бизнесът извършва за своя сметка, на свой риск и отговорност. Разбира се, качествено предоставената информация и експертиза е предпоставка за достигане до договорни отношения за извършване на ОЕЕ и техническо обследване.

ДОБРИ ПРАКТИКИ
Мотивирани от перспективите за обновяване на жилищните сгради и въвеждането, рано или късно, на жизнеспособния модел, изискващ собствено финансиране БАКК отдели ресурси (време, експерти и финанси) за предлагане на услугите на СП, въпреки неблагоприятните за това условия на схемата. В сътрудничество с районни администрации в гр. София и общински администрации извън гр. София участвахме в редица информационни събития за разясняване изискванията на схемата и добавената стойност на услугата специализиран посредник. На страницата на компанията публикувахме листовки с изчисления за ползите от обновяването. Обявихме горещ телефон за въпроси. С други думи фирмата заложи на натрупаната експертиза и се промотира като Център за комплексно обслужване, чиято цел е да преведе ЕтС през цялия процес – от подготовка до обновяване.

ПРИЛАГАНЕ НА МОДЕЛА ПРИ УСЛОВИЯТА НА СХЕМА „ПОДКРЕПА ЗА УСТОЙЧИВО ЕНЕРГИЙНО ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИЯ СГРАДЕН ФОНД – ЕТАП II“ НПВУ, ИЗПЪЛНЯВАНА В УСЛОВИЯТА НА 80% БЕЗВЪЗМЕЗДНА ФИНАНСОВА ПОМОЩ И 20% СОБСТВЕНО ФИНАНСОВО УЧАСТИЕ НА СС

Участието на СС със собствено финансиране ги поставя в нова роля на Възложител/Инвеститор, изискваща поемане на отговорности по избор и контрол на изпълнението на външните изпълнители. Изискванията за кандидатстване вменяват на СС пълната отговорност за качеството и пълнотата на разработената техническа документация, включително за законосъобразността при изготвянето, съгласуването и одобряването ѝ в качеството му на Възложител.

Нововъведеното изискване за доказване на наличност на финансови ресурси в размер на 20% от бюджета на проекта поражда необходимост от следните допълнителни услуги:

- ✓ съставяне на предварителен бюджет на проекта, изчисляване размера на финансовия дял на всеки ССО;
- ✓ предлагане на алтернативни решения за проблемите с финансирането: нежелаещи и неможещи да плащат собственици, необитавани жилища и др.
- ✓ посредничество пред общинските власти при определяне на отговорностите на СС в Споразумението за партньорство;
- ✓ извършване на специализирани услуги за възлагане и контрол на

изпълнението на:

- независима експертна оценка, изготвена от сертифициран енергиен одитор (лица от регистъра по чл.44 ал. 1 от Закона за енергийна ефективност) след приключване на дейностите по изпълнение на СМР;
- изготвяне на инвестиционен проект и оценка на съответствието му съгласно ЗУТ и Наредба № 4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти и действащата нормативна уредба, придружен от количествени сметки по приложимите части и количествено-стойностна сметка по видове СМР в пълно съответствие с КС на проектантите;
- авторски и строителен надзор съгласно ЗУТ;
- публичност и информация на проекта;
- организация и управление на проекта;
- водене на счетоводна отчетност за всички направени разходи.

✓ контрол за изпълнение на задълженията на СС по Споразумението за партньорство с общинската администрация, включително осигуряване на 20% самоучастие за финансиране изцяло на възлаганите дейности и част от СМР до достигане на 20% от стойността на проекта.

✓ извършване на инвеститорски контрол през целия процес - от кандидатстване през изпълнение и отчитане

✓ По свидетелства от общините и професионалните среди интересът към схемата не е голям. Основното търсене на услугата СП е от СС, които не са одобрени за финансиране по етап I. Причините за слабия интерес включват:липсата на информационна кампания от страна на МРРБ (отговарящо за изпълнение на схемата) и общинските власти, водещи партньори по схемата;

✓ схемата е обявена и ще се изпълнява без въведен кредитен продукт, ползването на който би улеснило собствениците в осигуряването на 20% финансов дял;

✓ това е първата схема след поредицата от финансирания със 100% БФП.

Въпреки новите условия на схемата, благоприятстващи оживлението му (ползването на консултантски услуги на етапа на кандидатстване е допустима дейност; условията на схемата предполагат извършването на неприсъщи за собствениците дейности, изискват експертиза и опит, каквито ССО не са длъжни да притежават, за да преминат еднократно през процеса на обновяване т.е добавената стойност от услугите на СП е безспорна), пазарът на ЕЕО не реагира. Ако има регистриран някакъв интерес от страна на СС, то инициативи на бизнесите за

предизвикване на търсене на услугата СП липсват.

ДОБРИ ПРАКТИКИ
Подходът, който БАКК прилага за предизвикване на интерес включва: - определяне на целевата група – собственици на СО в по-малки МФЖ сгради (с РЗП до 2000м2) с аргумента, че предвид по-малкият брой собственици вероятността от постигане на съгласие за обновяване и осигуряване на финансов ресурс е по-голяма; - определяне на целеви територии – територията на три района на гр. София, избрани по критерии нагласи на ССО да обновят сградите, на база опит от етап I и проект SHEERenov; - определяне на целеви сгради – да се намират в близост до вече обновени сгради, с аргумент, че при наличието на нагледния пример с обновената сграда в съседство няма нужда от допълнителна агитация и мотивация; - разпространение на листовки с информация за схемата, обхвата на обновяването, обхвата на услугите на СП; - участие в информационни събития на районни администрации. Листовката е публикувана и на страницата на компанията. Горещия телефон се поддържа. Подобно на етап I и този път БАКК инициира дейности по промоция и мотивиране на ССО напълно самостоятелно и за своя сметка. Участието в информационни събития на районните администрации се оказаха печеливш ход за предизвикване на интерес към услугите на фирмата. Принос за това има както демонстрираната компетентност и знание, така и формата на събитието - заедно с местните власти, които по принцип се възприемат като доверен източник на информация.

ПРАКТИЧЕСКОТО ПРИЛАГАНЕ НА МОДЕЛА SHEERENOV ПОКАЗВА:

- Неосъществимостта на партньорства между бизнесите на Професионалните домоуправители и Консултантите по енергийна ефективност, вписани в регистъра по чл. 44 от ЗЕЕ и предоставящи услуги на пазара за ЕЕО в жилищния сектор.
- необходимостта от услугата СП, при която акцентът се поставя върху поемане на отговорност за комплексно обслужване пред ЕтС/СС от едно юридическо лице, опериращо като Център за комплексно обслужване/СП. В случай на липсваща експертиза се прибягва към ползване на други доставчици, в

условията на конкурентен подбор и прозрачност.

V. ХРОНОЛОГИЯ НА СТЪПКИТЕ, ИЗИСКВАЩИ ИНИЦИИРАНЕ НА ДЕЙСТВИЯ И СЪЗДАВАНЕ НА ОРГАНИЗАЦИОННИ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ЗА УСПЕШНО КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ И ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЕЕО

СТЪПКА 1: ПРОЯВА НА ИНТЕРЕС ОТ СТРАНА НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ОБНОВЯВАНЕ ЗА ЕЕ

КОЙ?	По-инициативните собствениците на СО/ Управителят/професионалният домоуправител
КАК?	ОС на ЕтС/СС
СП/OSS?	Разпространява информационно агитационни материали Реклама на сайт си и социални медии Сътрудничество с общинска администрация - участва в информационни събития

След извършен предварителен анализ на появилата се възможност за финансиране за енергийно обновяване, и в случай на по-скоро положителна оценка за успех, по-инициативните собствениците на СО/ Управителят/професионалният домоуправител (ако към този момент има такъв действащ) инициират провеждането на Общо събрание за запознаване на етажната собственост (ЕтС) с така появилата се възможност за обновяване на сградата.

Възможни **източници на информацията** за появилата се възможност да достигне до знанието на ЕтС са:

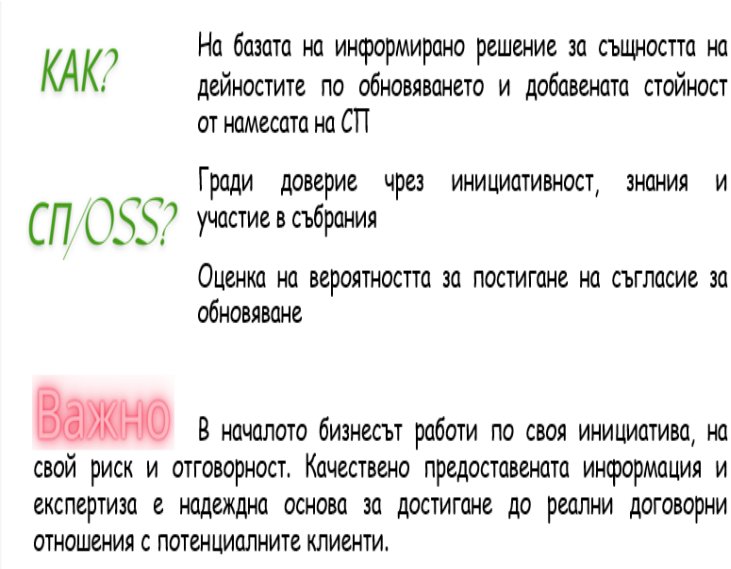
- информация, публикувана на интернет страницата на общинската администрация;
- разпространена информация (листовки, електронни писма, интернет) от общинската администрация;
- информационни дни провеждани от общинската администрация;
- чрез професионалния домоуправител и/или опериращи на пазара на ЕЕО консултанти по ЕЕ или други доставчици на услуги, свързани с ЕЕО;
- средства за масова информация, социални медии и т.н.

На място в общинската администрация, представителите на ЕтС/СС могат да

получат допълнителна и конкретно интересуваща ги информация, в това число и информация за участниците от страна на частния бизнес на пазара на енергийно обновяване - проектанти, доставчици на енергийно ефективни услуги, професионално управление на процеса, гарантиране качеството на изпълнение и др. Също на място в общинската администрация представителите на ЕтС/СС ще разберат на кои електронни сайтове са публикувани регистри на провоспособни специалисти (за които има такива).

Организирането на Общото събрание има за цел да се получи макар и неофициално (въпреки, че спазването на разпоредбите на ЗУЕС е препоръчително) съгласието за стартиране на процеса за обновяване за ЕЕ на повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост. Имайки предвид усилията и ресурсите, които ЕтС трябва да отдели за преминаване през целия цикъл на подготовка и обновяване, е добре повече собственици да се ангажират с начинанието от самото начало. Липса или слаб интерес на този етап по-скоро поставя начинанието под риск от провал.

СТЪПКА 2: ИЗБОР НА СПЕЦИАЛИЗИРАН ПОСРЕДНИК - ЦКО



Още на Общото събрание на собствениците трябва да се вземе решение за предстоящата организация на ЕтС по повод кандидатстването за БФП – как и къде на пазара на ЕЕ обновяване да бъдат потърсени специалисти с компетентностите на СП.

За ЕтС съществуват следните варианти за избор:

Вариант 1

ЕтС има действащ професионален домоуправител, който в този случай ще извърши пазарно проучване за фирмите, предлагащи услуги за ЕЕО на жилищни сгради и ще предложи на Общото събрание на ЕтС кандидатурите на фирми, проявяващи интерес.

Информация за консултантите по енергийна ефективност може да се намери на интернет страницата на Агенцията за устойчиво енергийно развитие: https://portal.seea.government.bg/bg/Companies/Register.

Вариант 2

ЕтС няма действащ професионален домоуправител. В този случай самата ЕтС извършва пазарно проучване за фирми, предлагащи услугите на СП.

Вариант 3

Фирмите, промотиращи се като СП по собствена инициатива предлагат на ЕтС услугите си на пазарен принцип.

И за трите варианта, ако размерът на публичната подкрепа (БФП) е по-голям от 50% от общата сума на ЕЕО, е важно да се отбележи, че изборът на фирмите от ЕтС трябва да е законосъобразен. Спазването на приложимите разпоредби е условие за възстановяване на направените разходи.

Действащата законова и подзаконова рамка може да се намери на адрес https://www.eufunds.bg.

Дори и в случаите, в които размерът на публичната подкрепа (БФП) е равен или по-малък от 50% от общата сума на ЕЕО, ЕтС избира СП на базата на конкурентен подбор при спазване на принципите на равнопоставеност и прозрачност. Това означава, че:

1. Е препоръчително да бъдат изискани поне 3 оферти.
2. Офертите, трябва да включват цена за предлаганата услуга и Референции/доказателства за изпълнени подобни услуги. Информацията, съдържаща се в Референциите/доказателствата е препоръчително да бъде проверена – в интернет или пък директно от клиентите.
3. Офертите трябва да съдържат сравнима информация. Това се постига посредством изготвянето на Техническа спецификация (ТС), в която точно са описани вида и обема на изискваните услуги.
4. Офертите се представят на вниманието на Общото събрание, което избира фирма-изпълнител при отчитане на компетенции и предишен опит в изпълнението на подобни дейности, удостоверен с Референция/друго доказателство.

Описанието на търсените услуги в контекста на обновяване за ЕЕ представлява същинстата част на Техническата спецификация и е добре да включва:

- услуги за постигане на съгласие на собствениците за обновяване на сградата;
- организация за създаването на СС;
- подпомагане на СС в избора на изпълнители на подготвителните технически дейности;
- намиране на първична проектна документация в съответната общинска администрация;
- установяване на връзка между СС и търговски банки/финансови институции в случай на необходимост от кредити;

- идентифициране на нуждата от кредити на всеки собственик;
- своевременно осигуряване на финансовите средства за самоучастие;
- идентифициране на неплатежоспособните собственици и предлагане на мерки за решаване на проблема;
- подпомагане на собствениците при изготвянето на заявления за отпускане на кредити;
- подпомагане на СС при изготвянето на заявлението за финансова подкрепа;
- организация за своевременното погасяване на кредита;
- поддържане на досие с оригинални документи.
- изготвяне на оценка на допустимостта на сградата (възможността да кандидатства за финансова подкрепа);
- предварителна оценка на разходите и бюджетиране (индикативен бюджет за проектиране, строителство и надзор) за обновяване на сградата и разпределение на разходите между собствениците;
- изготвяне на обследване за енергийна ефективност и предписване на необходимите ЕСМ в съответствие с изискванията на съответната схема за подкрепа, в това число и осигуряване на необходимата за обследванията информация и данни за разходи на ползвана енергия от съответните дружества-доставчици/ отделните ССО;
- изготвяне на обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с удовлетворяване на изискванията по чл. 169, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ и Технически паспорт в съответствие с изискванията, определени в глава трета на Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите.
- извършване на оценка на съответствието на инвестиционния проект със съществено изискване по чл. 169, ал. 1, т. 6 от ЗУТ, изготвена по реда на Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради;
- подпомагане СС при упражняване контрол по време на изпълнение на мерките за енергийна ефективност.

Нужната за целите на ЕЕО експертиза, която не може да бъде осигурена от СП, се предоставя от Изпълнители, различни от СП (наричани Външни Изпълнители), които Изпълнители се избират от ЕтС/СС с помощта на СП на базата на конкурентен подбор.

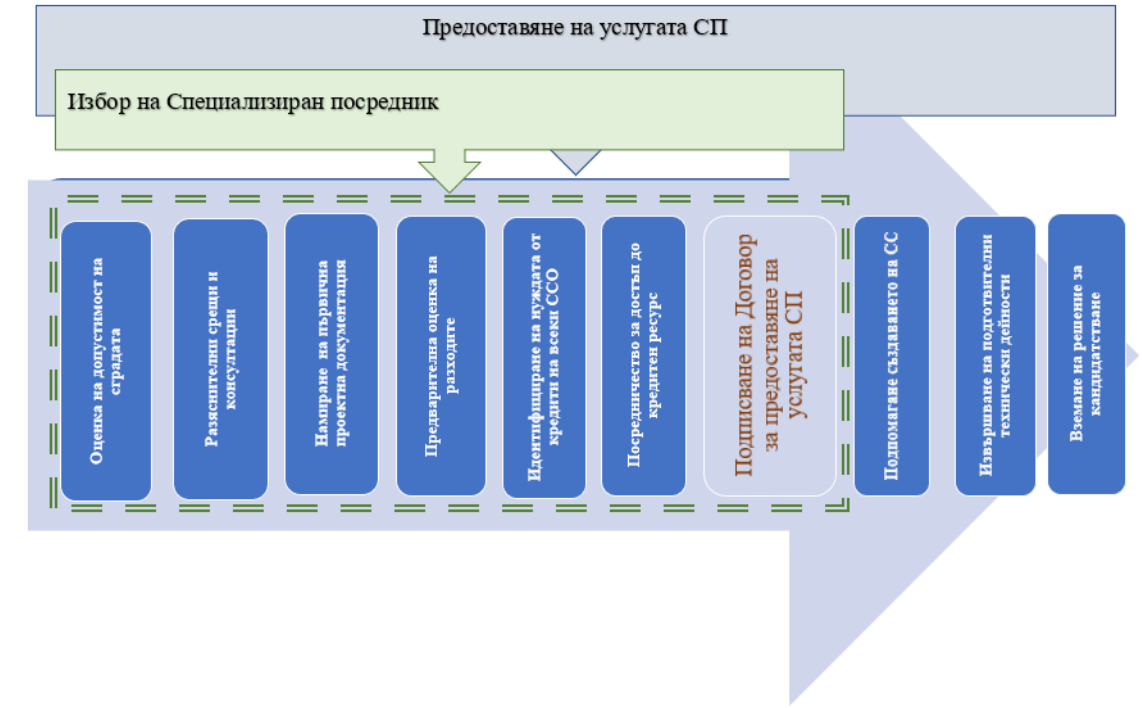
.

Специализираният посредник изцяло поема инициативите за предизвикване на интерес в ЕтС и убеждаването им за ЕЕО. СП представя на ЕтС предлаганите от

свободния пазар варианти за ЕЕО. При проява на интерес, организира общо събрание, на което да покани технически експерти за представяне на първоначална информация за процеса на ЕЕО. Компетентно предоставената информация и експертиза работи за изграждане на доверие в ЕтС.

Изборът на специализирания посредник от ЕтС, в този случай, се реализира на базата на информирано решение, до което може да се стигне едва когато собствениците са получили необходимата информация и е изградено доверие. Тук е ролята на бизнеса да прояви инициативност, знания и компетентност за привличане на потенциални клиенти. Този, който е предизвикал първоначален интерес, продължава да работи в сътрудничество със своя неформален партньор с допълващи компетентности.

Следва да се отбележи, че първоначално бизнесът работи не само по своя инициатива, но и на свой риск и отговорност. Качествено предоставената информация и експертиза може да е надеждна основа за достигане до реални договорни отношения с потенциалните клиенти.



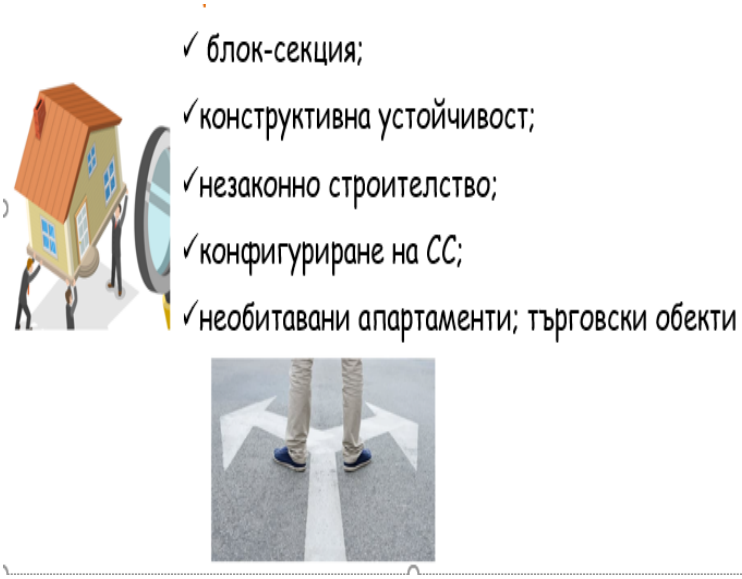
С избраната фирма се сключва Договор по Закона за задълженията и договорите (ЗЗД). Договорът урежда взаимоотношенията, правата и задълженията на двете страни – ЕтС/СС в качеството на Възложител и фирмата, формираща фигурата на СП в качеството на Изпълнител. Освен гореизброените задължения във всеки от договорите се включват задължения, изискващи:

- осъществяване на комуникацията с Изпълнителите на подготвителните технически дейности и Изпълнителя на СМР съобразно включването и участието им в процеса по обновяване на сградата;
- подпомагане осъществяването на контакти и връзки между СС/ССО и Изпълнителите на подготвителните технически дейности и Изпълнителя на СМР с цел ефективното и ефикасно протичане на дейностите по обновяване, в това число и осигуряване на достъп до отделните обекти и общи части;
- подпомагане комуникацията между отделните участници в процеса;
- създаване на връзки и улесняване на комуникацията в процеса на работа между общинската администрация/финансиращата институция и СС;
- подпомагане комуникацията на СС с отговорните служители в общинската администрация във връзка с внасяне и одобряване на Заявление за ФП.

СТЪПКА 3: ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАНА УСЛУГА СП ЗА ЦЕЛИТЕ НА ПОДГОТОВКА НА ЕТС ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ФИНАНСОВА ПОДКРЕПА

Специализираният посредник предоставя услуги на ЕтС за разрешаване на въпроси от организационно, техническо и финансово естество.

ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКА НА ДОПУСТИМОСТТА НА СГРАДАТА ДА КАНДИДАТСТВА ЗА ФИНАНСОВА ПОДКРЕПА. ОГЛЕД НА СГРАДАТА И ОЦЕНКА ПО ВИДИМИ БЕЛЕЗИ



Обичайно схемата/ програмата за финансиране с публична подкрепа чрез публикуваната покана и/или насоки за кандидатстване обявява какви са условията, изискванията и реда за кандидатстване за получаване на въпросната публична подкрепа.

Като първа стъпка СП следва да прецени до каква степен сградата отговаря на обявените условия и изисквания т.е. дали тя е допустима за получаване на публична подкрепа. За целта СП извършва оценка за допустимостта

на сградата съгласно условията и изискванията на обявената схема за финансиране/програма. Специално внимание следва да се обърне на самостоятелните обекти, в който се извършва икономическа дейност и допустимостта им спрямо изискванията на схемата/програмата.

СП още (1) прави оглед на сградата и по видими белези преценява конструктивната й устойчивост - *ако притежава необходимите компетентности т.е. наличие на инженер-конструктор с ППП* или (2) подпомага осигуряването на специалист т.е. инженер-конструктор с ППП за оценка на конструктивната устойчивост на сградата по видими белези.

Въз основа на оценката СП дава препоръка за продължаване на процеса. В обратния случай СП препоръчва извършването на подробно обследване съгласно нормативната уредба.

Какво още е препоръчително да се подложи на анализ и оценка?

i. В случай на свързано строителство, а именно няколко блок-секции или сгради (блокове), които са свързани помежду си, т.е. не са отдалечени една от друга и образуват общ архитектурен ансамбъл, и в зависимост от изискванията на схемата, СП разработва вариантите за създаване на СС – за всяка блок-секция или за цялата сграда.
ii. При вече регистрирано СС за управление на някой от входовете, при наличие на повече от един вход в блок-секцията/сградата, СП, отчитайки изискванията на схемата преценява дали следва да се регистрира СС по силата на ново учредително събрание и т.н. при спазване на регулациите на ЗУЕС.
iii. За необитаваните апартаменти се прави оценка дали същите биха могли да осигурят нужното съфинансиране и достъп за извършване на СМР.

Въз основа на горните съображения, СП изготвя становище за допустимостта на сградата и за целесъобразността да се премине към следващата дейност.

РАЗЯСНИТЕЛНИ СРЕЩИ И КОНСУЛТАЦИИ ЗА НЕОБХОДИМОСТТА ОТ ОБНОВЯВАНЕ ЗА ЕЕ

ЗАЩО? да се мотивират и скептично настроените ССО за ползите от ЕЕО

по-високият процент на постигнато съгласие за кандидатстване, гарантира готовност за оказване на съдействие и изпълнение на задълженията и изпълнение на финансовите ангажименти на 100%

СП/OSS? преценка на вероятността сградата да бъде подготвена за кандидатстване на база информация за:
нагласите на ССО за участие в ЕЕО

- ✓ кое е препъникамъка за нежелаещите ССО и какви са начините за преодоляването му
- ✓ наличието на изпълнени частични енергоспестяващи мерки
- ✓ за какви цели се ползват - жилищни или пък за извършване на икономическа дейност
- ✓ идентификационната информация за СО – идеални части от общите
- ✓ нагласи на ССО, в които се упражняват стопански дейности да приемат условията на обявената схема
- ✓ дял на социално слаби и възможностите проблемът с осигуряване на съфинансиране да се реши



Опитът от изпълнените схеми/програми за ЕЕО на жилищни сгради с публична подкрепа показва, че сред ССО има немалък процент такива, които на първо време отказват участие в дискусия за ЕЕО на сградата. Същите обаче в немалко случаи биват привличани към идеята за ЕЕО след предоставянето им на аргументи за ползите от подобно начинание.

Целта на тази стъпка е именно чрез организиране на информационно-образователни срещи да се мотивират и скептично настроените собственици на СО за ползите от обновяването за ЕЕ. Опитът сочи, че по-високият процент на постигнато съгласие за кандидатстване за финансова подкрепа, гарантира готовност за оказване на съдействие и изпълнение на задълженията от страна на собствениците на СО.

Срещите и консултациите се организират (обичайно) от Управителя или Професионалния управител, ако има такъв. Провеждат се в удобно за собствениците време. Собствениците се консултират по всички ключови въпроси на обновяването (започвайки от ползите от сградното обновяване – редуциране на енергийните сметки; повишени комфорт на обитаване и стойност на имота); необходимите стъпки в рамките на процеса, подкрепата, която ще бъде оказвана от СП. Обсъждат се

въпросите, свързани с най-големите трудности по реализирането на процеса, включително със собственици, първоначално несъгласни с предприемане на действия по сградното обновяване.

Какво още е препоръчително да се извърши на този етап?

Още на този етап СП е добре да се ориентира в конкретната ситуация и прецени вероятността сградата да бъде подготвена и да кандидатства за финансова подкрепа. Това би му спестило усилия за действия, които не би си струвало да предприеме за сграда, чиито шансове за успех за минимални. За да събере първоначална информация за анализ и правене на изводи, СП е препоръчително да извърши собствено проучване, (например анкета, събиране на информация в табличен вид и т.н.)

Информацията, която би била ценен източник за анализи на този етап включва:

- нагласите на ССО за участие в ЕЕО;
- кой е препъникамъка за нежелаещите ССО и какви са начините за преодоляването му;
- нагласите на ССО за масово участие в СС – с цел приобщаване на социално уязвими собственици и такива с ниски доходи, а също и елиминиране необходимостта от организиране и провеждане на допълнително Общо събрание за вземане на решение за кандидатвтване, както се изисква по ЗУЕС;
- конструктивното състояние на СО – може ли то да бъде пречка пред ЕЕО;
- наличието на изпълнени частични енергоспестяващи мерки (ЕСМ).

СП е добре да събере и идентификационната информация за СО в сградата:

- за какви цели се ползват - жилищни или пък за извършване на икономическа дейност. СО, в които се извършва стопанска дейност попадат под регулациите за държавна/минимална помощ;
- за площта на СО и съответно полагащите се идеални части от общите части - нужни при пресмятане на финансовото участие на ССО, а също и за пресмятане на кворума на събранията, които предстои да се провеждат.

Ръководството предлага варианти на анкетни карти и на справка, които по преценка на СП би могло да се използват.

Информацията за идеалните части на обектите от общите части на сградата се ползва от домовата книга или се предоставя от собствениците по нотариален акт или друг документ за собственост.

В случаите, когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100 се прилагат разпоредбите на ЗУЕС - чл. 17, ал. 4, 5 и 6: с Решение на ОС 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 на ОС 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 от ОС, 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.*

Анализът на така събраната информация би могло да послужи за извършване на оценка на риска и изясняване мащаба на проблемите, относителния им дял и преценка на вероятността да бъдат решени. Особено си заслужава да се оценят:

- нагласите на ССО към идеята за сдружаване;
- вид и обем на вече изпълнени ремонтни дейности в сградата;
- вид на иновативните енергоспестяващи мерки (ECM);
- наличие на обекти със стопански дейности;
- нагласи на собствениците на СО, в които се упражняват стопански дейности да приемат условията на обявената схема;
- наличие на вече регистрирано СС;
- наличие на необитавани апартаменти.

На база съотношение на проблемните ССО към всички в етажната собственост, СП изгражда стратегия за по-нататъшната работа с ЕтС или взема решение за прекратяване на работата с тази етажна собственост. Възможни причини: липса на контакт със собственици на необитавани апартаменти, наличие на голям брой неплатежоспособни и/или нежелание за участие при липса на солидарност и кооперативност от страна на мнозинството.

НАМИРАНЕ (ДОКОЛКОТО Е ВЪЗМОЖНО) НА ПЪРВИЧНА ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЯ ЗА СГРАДАТА В СЪОТВЕТНАТА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ

Първичната проектна документация е нужна на Изпълнителите във връзка с

изготвянето на обследвания и проектиране. За сградите, строени на стопански принцип, документация се търси съхранена в някой от собствениците в сградата. За сградите строени по промишлен способ, СП съдейства/ предприема действия за търсенето ѝ в съответната общинска администрация.

На този етап е необходимо също така да се извърши оценка на вероятността за издаване на разрешение за строеж за ЕЕО за цялата сграда съобразно междувременно извършените от собствениците промени. Това би предотвратило неприятни „изненади“ на един по-късен етап, когато СС ще се изправи пред невъзможността от ЕЕО поради отказ на общинската администрация да издаде разрешение за строеж. СП използва свой експерт или ако не разполага с такъв наема външен за извършване на въпросната оценка. В случай, че видът и обемът на извършените промени биха били пречка за издаване на разрешително за строеж, сградата не може да продължи без необходимите своевременни корективни действия от страна на етажната собственост. СП обяснява на етажната собственост причините за това, подпомага етажната собственост да предприеме каквото е необходимо, ако това е тяхното желание.

ИЗГОТВЯНЕ НА ИНДИКАТИВЕН БЮДЖЕТ (ПРЕДВАРИТЕЛНА ОЦЕНКА НА РАЗХОДИТЕ И БЮДЖЕТИРАНЕ)

КАКВО Е ИБ? приблизителната обща стойност на разходите за ЕЕО и делът, който всеки ССО следва да осигури.

ИБ включва пакет от ЕСМ, задължителни и съпътстващи дейности, съгласно изискванията на обявената схема.

ИБ се изготвя на база оценка на сградата по отношение на тип строителство, РЗП на сградата, изпълнени мерки, желание на ССО за ВЕИ и т.н.

Изготвянето на ИБ е нужно, за да се определи приблизителната обща стойност на разходите за ЕЕО и делът, който СС/всеки ССО следва да осигури. ИБ включва пакет от ЕСМ, подготвителни и съпътстващи дейности, съгласно изискванията на обявената схема/програма. ИБ се изготвя на база предварителна оценка на сградата по отношение на тип и РЗП на сградата, оценка на сградата във връзка с енергийните ѝ характеристики за подобни обекти и предложени мерки за подобряването им, изпълнени мерки за ЕЕ в сградата, възможности и предложения за алтернативни мерки[4], при желание от страна на собствениците.

[4] Алтернативни инсталации и системи съгласно чл.31, ал.2 от ЗЕЕ са:
- децентрализирани системи за производство и потребление на енергия от възобновяеми източници;

Изчисленията се извършват от специалисти с достатъчно опит и експертиза в извършването на подобни оценки на разходите. Ако СП не разполага с нужните специалисти, предприема действия да осигури външни специалисти.

Повече информация за компонентите и изготвянето на индикативния бюджет може да се намери в Техническото ръководство.

Този етап е от ключово значение в комуникацията на СП с етажната собственост. В режим на диалог се търсят оптимални решения, удовлетворяващи едновременно изискванията на съответната схема/програма и на етажната собственост. СП полага усилия за намиране на пресечна точка между индивидуалните желания и възможности и нуждите на общността от собственици.

ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА НУЖДАТА ОТ КРЕДИТИ НА ВСЕКИ ССО. ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА СОЦИАЛНО УЯЗВИМИТЕ СОБСТВЕНИЦИ И НА МЕРКИ ЗА РЕШАВАНЕ НА ПРОБЛЕМА

КАК? вътрешно проучване на СП (анкета или друго удачно) за събиране на информация за:

- ✓ нагласите и възможностите на ССО за съфинансиране – от собствени източници, от кредити;
- ✓ самооценка на възможностите за получаване на кредит.

ОЩЕ? По отношение на неплатежоспособни собственици, СП оказва съдействие за осигуряване на дължимото съфинансиране.

Този етап представлява едно от основните предизвикателства в целия процес – ще успее ли СП да подпомогне ЕтС в решаване на финансовите въпроси или прекратява работата.



След като всеки ССО получи от СП индивидуална сметка за обновяването, е необходимо да се уточни източника за осигуряване на нужните средства – лични спестявания, кредитен ресурс, целева помощ за социално уязвими собственици. За целта СП би следвало да събере информация (било то с провеждане на анкетиране или събиране на информация по друг удачен способ) за:

- инсталации за комбинирано производство на електрическа и топлинна енергия;
- инсталации за централно или локално отопление и охлаждане, както и на такива, които изцяло или частично използват енергия от възобновяеми източници;
- термопомпи.

- нагласите и възможностите на ССО за съфинансиране – от собствени източници, от кредити,
- самооценка на възможностите за получаване на кредит.

Така събраната информация би могло да се обобщи в своеобразна справка-таблица.

Ръководството предлага варианти на анкета и справка-таблица, които по преценка на СП биха могли да се използват.

СП анализира информацията и още на този етап идентифицира броя на неможещите да заплатят собствено участие ССО, броя на необитаваните апартаменти, чиито собственици не могат да бъдат открити, вида собственост (частна, общинска и др.) за целите на изясняване въпросите на съ-финансирането и оценка на риска от неосигуряване на цялата дължима сума.

СП ползва анализираната информация, за да извърши оценка на риска по отношение на:

- разпределение на суми по индивидуалните сметки на ССО и тяхното приемане/неприемане от отделните ССО;
- възможности за осигуряване на финансовия дял (налични или кредити);
- възможности за теглене на кредити;
- относителен дял на неискащи и неможещи собственици, необитавани апартаменти;
- опции за решаване проблемите на неплатежоспособните;
- вероятността за одобряване на индивидуален заем;
- възможността за отпускане на гарантиран колективен кредит.

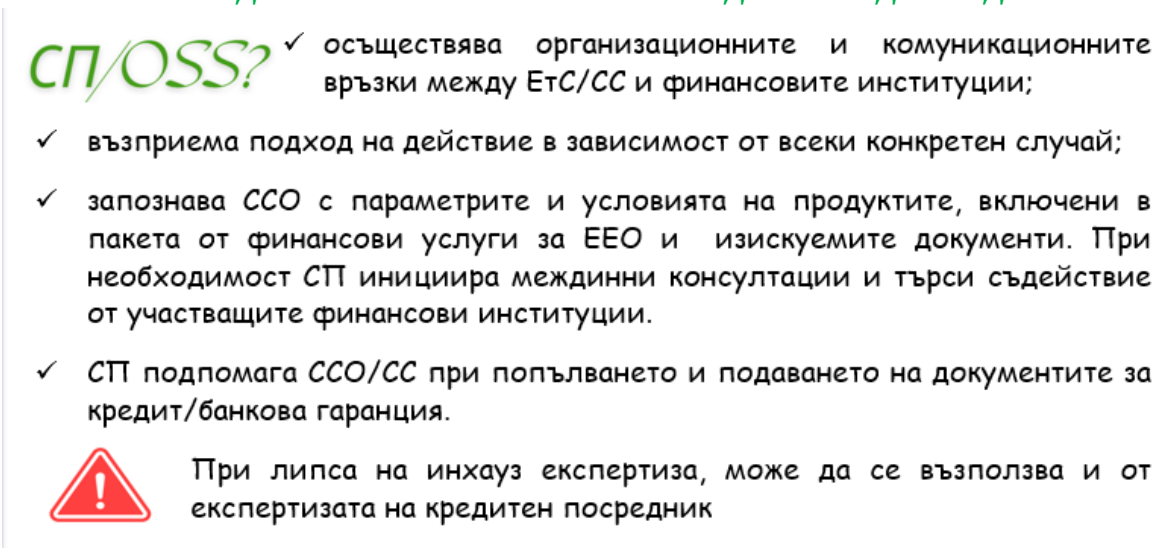
След като си изясни мащаба на проблемите, относителния им дял, СП прави преценка на вероятността да бъдат решени, като в същото време определя и методите, които следва да се приложат.

По отношение на неплатежоспособни собственици, СП оказва съдействие за осигуряване на дължимото съфинансиране.

Този етап представлява едно от основните предизвикателства в целия процес, доколкото СП или успява да подкрепи етажната собственост в решаване на комплекса от финансови въпроси и процесът продължава или се слага край и положените до момента усилия от двете страни остават напразни. Това е етапът на който се консолидира информацията относно финансовия статус и нагласи на собствениците поотделно, оттам и възможността на етажната собственост като цяло да продължи в процеса: колко от собствениците желаят и могат да участват със собствени средства, колко се нуждаят кредит и колко имат необходимост от допълнителна целева подкрепа. Тази информация е необходима на СП, за да предприеме адекватни мерки

в подкрепа решаване на индивидулните проблеми и търсене на колективни решения, които могат да доведат до ефективен резултат.

ПОСРЕДНИЧЕСТВО ЗА УЛЕСНЯВАНЕ НА ДОСТЪПА ДО КРЕДИТЕН РЕСУРС



СП осъществява организационните и комуникационните връзки между ЕтС/СС и финансовите институции (банки, ФЕЕВИ и други). СП възприема подход на действие в зависимост от всеки конкретен случай:

- дали случаят касае необходимост от индивидуални кредити на ССО с достатъчно свободен устойчив доход да покрие вноските по кредита и при положение, че броят на нуждаещите се е лимитиран;
- дали случаят касае отпускането на колективен кредит на ЕтС/СС при условията на действащите финансови механизми.

СП запознава ССО с параметрите и условията на продуктите, включени в пакета от финансови услуги за ЕЕО и изискуемите документи. При необходимост СП инициира междинни консултации и търси съдействие от участващите финансови институции.

СП подпомага ССО/СС при попълването и подаването на документите за кредит/банкова гаранция.

Чрез поддържане на постоянна комуникация със ССО и финансовите институции, СП разполага с актуална информацията за попадени документи за получаване на кредити, съответно одобрени ССО.

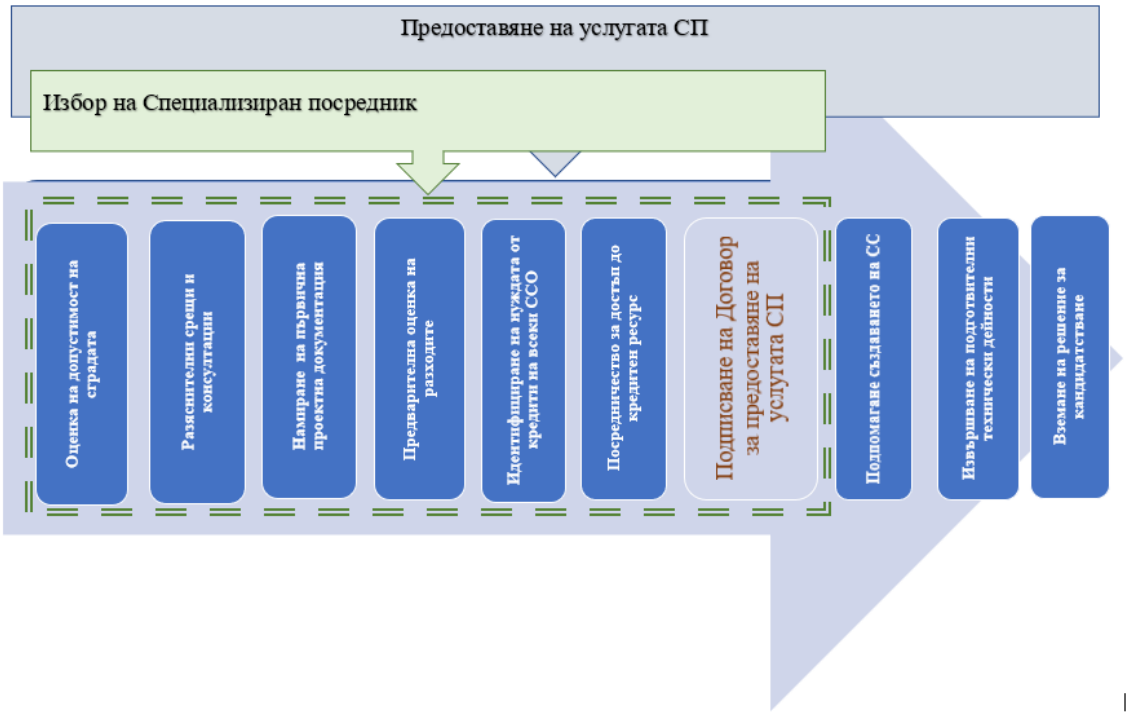
СП, при липса на експертиза, може да прибегне до услугите на кредитни посредници по смисъла на чл. 5 от Закона за кредите за недвижими имоти на потребители, по реда на пазарно уредени бизнес взаимоотношения - (https://www.bnb.bg/BankSupervision/BSCreditIntermed/BSCIRegister/index.htm).

Посредническите функции по навременното погасяване на вноските по заема

биха могли да се изпълняват от професионалния управител, ако има такъв или Председателя на УС на СС. Ролята на последния като надежден посредник не бива да се пренебрегва, предвид на следните обстоятелства:

- Бидейки номиниран и избран от самите собственици, Председателят на УС на СС се ползва с доверието им, включително и при представляването им пред трети страни, в случая финансови институции;
- Последните промени в ЗУЕС въвеждат задължението на заплащане на труда на Председателя на УС на СС във връзка с изпълнение на дейностите по управление на ЕтС, което задължение само по себе си е мотивиращо за лицето, избрано да изпълнява функциите на Председател на УС на СС, а от друга страна прави собствениците взискателни към работата на Председателя на УС на СС.

ПОДПИСВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНТЕГРИРАНА УСЛУГА СП



Подписването на Договор за предоставяне на услугата СП бележи краят на edin дълг процес на работа на СП с ЕтС/СС. Предоставянето на достатъчно информация и експертиза е основание за взимане на решение от страна на ЕтС/СС относно избора на СП. В интерес на СП е да прояви инициативност, знания и компетентност и спечели доверието на ЕтС/СС.

Условията за подписване на Договора са:

- Да са приети индивидуалните бюджети от ССО;
- Да е постигнато съгласие за формиране на СС;
- Да има яснота относно начина за осигуряване на финансирането за ЕтС като цяло

и за отделните ССО: напр: от собствени срадства, от кредит за СС, от допълнителна целева финансова помощ за социално-уязвими собственици.

ПОДПОМАГАНЕ СЪЗДАВАНЕТО НА СС

ЗУЕС: Глава втора, Раздел III Сдружение на собствениците

- Изискуемо членство – 67% идеални части от общите части на ЕтС
- Препоръчително членство – 100% по различни причини, включително и отпадането на организиране и провеждане на допълнително Общо събрание на ЕтС за приемане на решенията на ОС на СС.
- Хронология на действията:

1) Свикване на учредително събрание: член 26
2) Провеждане на учредително събрание: член 27
3) Споразумение за създаване на СС: член 28
4) Регистрация на СС: член 29
5) Вписване на СС в регистър БУЛСТАТ

Учредяването на СС е задължително условие за осигуряване на достъп до публично финансиране. Учредяване и регистриране на СС се извършва по реда на раздел III от ЗУЕС.

Въпреки, че съгласно ЗУЕС, СС се създава от собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, невключването на всички ССО в СС би предизвикало следните проблеми на по-късен етап:

- Незаинтересованост от страна на нечленуващите и с недостатъчно доходи да покрият собственото си участие ССО да се включав в колективния кредит;
- Възпрепятстване на СМР като се отказва достъп до СО;
- Необходимост съгласно ЗУЕС от организиране и провеждане на допълнително Общо събрание за взимане на решение за кандидатстване за финансова подкрепа- виж дейност 10.

Ето защо от съществено значение е СП да използва всякакви методи и приоми, ако е необходимо с помощта на допълнително наети специалисти, за да успее да убеди „проблемните“ ССО да участват в СС.

Не така стои въпросът с тези ССО, които разполагат с лични средства за осигуряване на собственото си участие или пък декларират готовност да изпълняват ангажиментите по отношение на колективния кредит, но по някаква причина не желаят да участват в СС. В подобни случаи СС може да се учреди без тях, като за СО остава задачата по организиране и провеждане на допълнително Общо събрание за взимане

на решение за кандидатстване за финансова подкрепа – виж дейност 10.

Свикване на Общото събрание за вземане на решение става чрез покана (*Ръководството предлага разработена примерна Покана за свикване на общото събрание на етажната собственост*), подписана от лицата, които свикват ОС (чл. 12 и чл. 13 от ЗУЕС). Текстът на поканата търпи промени в зависимост от изискванията на финансиращите институции и други налични обстоятелства. Поканата 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, собственик на имота, също следва да бъде уведомен. В поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му. В случай на неприсъствено гласуване Поканата съдържа проектите на решенията. За същия случай Ръководството предлага разработена примерна Декларация по чл. 17а ал. 3 от ЗУЕС.

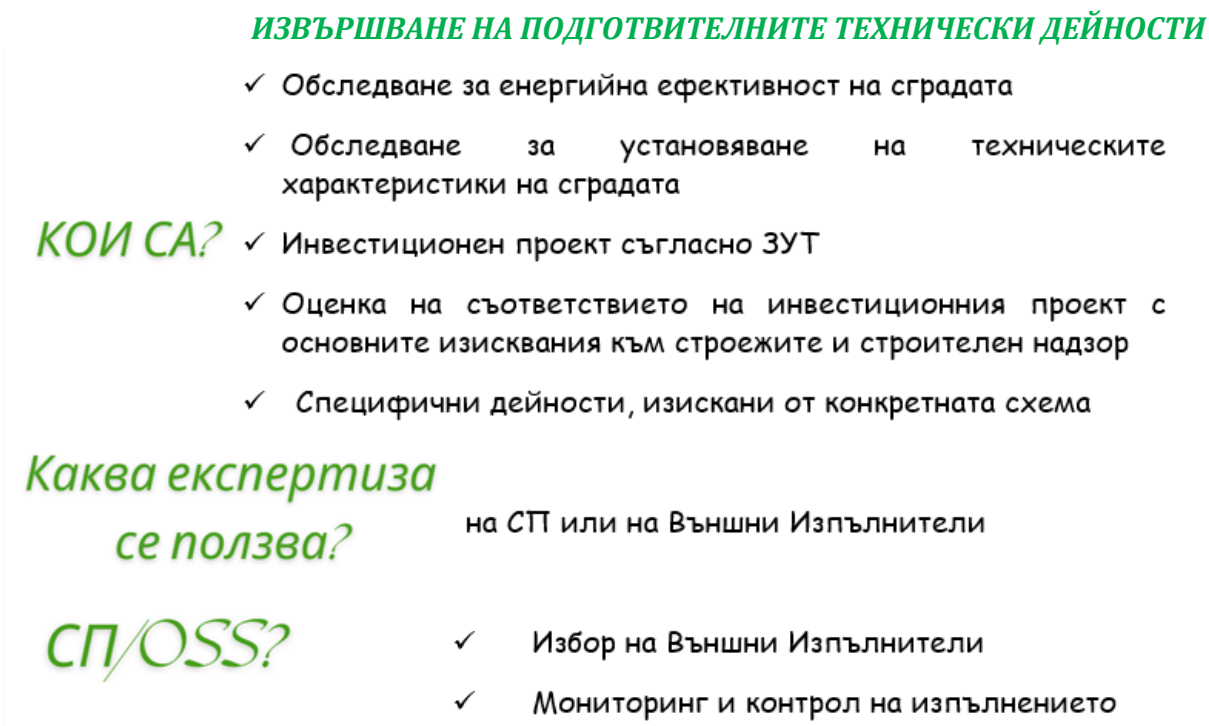
Датата и часът задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол.(чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС). Протоколът за залепване на поканата по образец (*Ръководството предлага такъв Протокол*) се отнася за датата и часа, на които е поставена поканата, и служи за удостоверителен документ.

Решенията се оформят с протокол на ОС. На събранието се избира протоколчик, който отразява дискусията и взетите решения. В протокола задължително се вписват датата и мястото на провеждането на ОС, 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 под протоколните решения - (*Ръководството предлага разработен примерен Протокол*). Текстът на протокола търпи промени в зависимост от изискванията на финансиращите институции и други налични обстоятелства.

Председателят на УС в сроковете, указани в чл. 16.6 на ЗУЕС поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола. *Ръководството предлага разработени примерни Съобщение за изготвен протокол от проведено общо събрание и Протокол за поставено съобщение за изготвен протокол по чл.16 ал.7 от ЗУЕС.*

След учредяване на СС, в 14-дневен срок от провеждането на учредителното събрание, по реда, предвиден в закона, СП предприема необходимите действия за извършване на регистрацията на СС в общината. Общинските власти вписват СС в регистър по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква "а" и издават на сдружението Удостоверение за регистрация.

СП има ангажимент за вписване на СС и в регистър БУЛСТАТ (чл. 25 ал. 5 от ЗУЕС).



Подготвителните дейности са дейности, които трябва да са изпълнени, за да може СС да кандидатства за публична финансова подкрепа. Заплащат се от СС и в зависимост от конкретната схема/програма, част от разходите на СС за тези дейности би могло да са допустими за възстановяване впоследствие. Причина за предварителното изпълнение на този вид дейности е постигане на висока степен на проектна готовност в условията на конкурентен подбор и пазарни механизми. Причина за причисляване на точно този вид разходи към финансовото участие на СС е ролята на Възложител, в която влиза СС. Именно тази роля го овластява да упражнява двоен контрол:

- чрез СП, СС контролира работата на Изпълнителите на подготвителните технически дейности
- чрез СП и самите Изпълнителите на подготвителните технически дейности, СС контролира Изпълнителя на СМР.

Подготвителните технически дейности се определят в изискванията на финансиращите схеми и най-често включват:

- Обследване за енергийна ефективност на сградата (ОЕЕ). ОЕЕ се извършва

или от СП в лицето на Консултанти по ЕЕ, вписани в регистъра по чл. 44 от ЗЕЕ или, в случай на липса в СП на нужните компетентности, от Изпълнител, специално избран за целта с помощта на СП. ОЕЕ има за цел да установи нивото на потребление на енергия, да определи специфичните възможности за намаляването му и да препоръча мерки за повишаване на енергийната ефективност. Продуктът от дейността представлява Доклад и Сертификат за енергийни характеристики на сградата.

- Обследване за установяване на техническите характеристики на сградата и изготвяне на ТП – техническо обследване и ТП. Дейността се изпълнява от Изпълнител, специално избран за целта с помощта на СП. Обследването установява конструктивната устойчивост на сградата. Изготвя се технически паспорт с предписания и препоръки за необходимите ремонтни дейности, като определя график за изпълнението им.
- Инвестиционен проект съгласно ЗУТ. Дейността се изпълнява от Изпълнител, специално избран за целта с помощта на СП. (!! Възможно е, при спазване на разпоредбите за възлагане на обществени поръчки, Изпълнителят да е същия, който изготвя техническото обследване и ТП !!). Проектът се разработва 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 по дейности за финансиране.

  Във връзка с необходимостта да се гарантира точното спазване на проекта при изпълнението на СМР, фирмата-проектант, посредством отделните правоспособни проектанти, изготвили проекта, осъществява авторски надзор съобразно изискванията на чл. 162 от ЗУТ. Продуктът от дейността представлява Инвестиционен проект с изискуемите приложения и Доклади за осъществен авторски контрол.
- Оценка на съответствието на инвестиционния проект с основните изисквания към строежите и строителен надзор. Дейността се изпълнява от Изпълнител, специално избран за целта с помощта на СП. Продуктът от дейността представлява Доклад от оценка на съответствието и Доклади за осъществен строителен надзор.
- Оценка за съответствие на инвестиционния проект, изготвена по реда на Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради. Дейността се изпълнява или от СП в лицето на Консултанти по ЕЕ, вписани в регистъра по чл. 44 от ЗЕЕ или, в случай на липса в СП на нужните компетентности, от Изпълнител, специално избран за целта с помощта на СП. (!! Възможно е, при спазване на разпоредбите за възлагане на обществени поръчки, Изпълнителят

да е същия, който изготвя енергийното обследване и сертификат!!). Продуктът от дейността представлява Доклад от оценка на съответствието.

Изборът на Изпълнителите следва същия подход и принципи, както изборът на СП. Прозрачността на подхода и зачитането на принципите на равнопоставеност и осигуряване на конкуренция е добра индикация за финансиращата институция. В тази връзка е необходимо да се гарантира, че:

1. Изборът на Изпълнител е извършен на базата на поне 3 оферти.
2. Офертите, трябва да включват цена за предлаганата услуга и Референции/доказателства за изпълнени подобни услуги. Информацията, съдържаща се в Референциите/доказателствата е препоръчително да бъде проверена – в интернет или пък директно от клиентите.
3. Офертите за вид услуга трябва да съдържат сравнима информация. Това се постига посредством изготвянето на Техническа спецификация (ТС), в която точно са описани вида и обема на изискваните услуги.
4. Офертите се представят на вниманието на Общото събрание, което избира Изпълнител при отчитане на компетенции и предишен опит в изпълнението на подобни дейности, удостоверен с Референция/друго доказателство.

СП подпомага СС при избора на Изпълнителите.

Всички договорености се формализират в двустранно подписани договори, а разплащанията се извършват въз основа на първични счетоводни документи и в съответствие с разпоредбите на подписаните договори.

СП следи отблизо изпълнението на отделните дейности. СП по-конкретно:

- осъществява ежедневна комуникацията с Изпълнителите;
- подпомага осъществяването на контакти и връзки между СС/ССО и Изпълнителите с цел ефективното и ефикасно изпълнение на дейностите, в това число и осигуряване на достъп до отделните обекти и общи части;
- подпомага комуникацията между отделните Изпълнители;
- води отчетността, която му е възложена и съхранява документацията.

СП в зависимост от компетентностите си може да бъде Изпълнител на някои от дейностите.

СП подпомага СС за осъществяване на контрол върху изготвените продукти относно съответствието им с:

- ✓ условията на договора;
- ✓ приложимата нормативна уредба;
- ✓ особеностите на сградата.

Дейностите се приемат с Протоколи, а приемането е основание за плащане на Изпълнителите.

ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЕ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ ПО КОНКРЕТНА СХЕМА

❖ Хронология на действията:

1) свикване на общо събрание: член 13
2) провеждане на общо събрание: член 15 § член 16
3) приемане на решение: член 33

Изискуемо мнозинство – 51% идеални части от общите части на ЕтС
Препоръчително мнозинство – 100% по различни причини = на тези в подкрепа на 100% членство в СС

Предходните дейности могат да бъдат осъществени по всяко време, самостоятелно и независимо от наличието на действаща схема за публично подпомагане на ЕЕО. Целта им е, постигане на висока степен на готовност, доколкото това е продължителен процес и публичния ресурс е ограничен.

Описаните по-долу действия представляват подготовка за кандидатстване по конкретна схема и са в контекста на конкретно кандидатстване по вече обявена схема. Описани са стъпките по организацията на кандидатстването. В зависимост от конкретиката в условията, може да се наложи адаптиране на процедури и документи.

СП инициира, организира и документира законосъобразно провеждане на ОС на СС за целите на кандидатстване. Съгласно ЗУЕС постигнато съгласие от ССО, следва да представлява поне 51% идеални части от общите части, но на практика СП следва да цели получаване на съгласие на всички ССО, защото предстоящите СМР (със свързаните ангажименти, като например осигуряване на достъп) засягат всички ССО. Съгласието се оформя в протокол на ОС. (*Ръководството предлага примерен Протокол от общото събрание на СС*). Текстът на протокола търпи промени в зависимост от изискванията на финансиращите институции и други налични обстоятелства.

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 под протоколните решения, ако има такова изискване.

Протоколните решения зависят от изискванията на финансиращите институции и други налични обстоятелства.

Възможни решения включват:

1. Решение за кандидатстване на сградата за финансова подкрепа;

2. Решение за подаване на Заявление за финансова подкрепа (ЗФП) в общината за целите на обновяване на сградата и упълномощаване на лице да подаде ЗФП;
3. Решение за кандидатстване за колективен кредит;
4. Решение за откриване на банкова сметка, ако няма такава;
5. Решение за разпределение на идеалните части от общите (при необходимост) - виж дейност 2;
6. Решение за осигуряване на достъп до всички самостоятелни обекти;
7. Решение за изпълнение на предложените в резултат на техническото и енергийното обследване допустими дейности;
8. Решение за сключване на Споразумение за партньорство между СС и общината, ако е приложимо;
9. Решение за лицето (техническо лице или представляващия сдружението), което да бъде упълномощено да представлява СС при изпълнение на функции по упражняване на контрол върху изпълнението на СМР от името на СС, подписване на 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 т.н.
10. Решение за осигуряване на необходимия собствен принос за осъществяване на проекта.
11. Решението за определяне на представител на СС, който да го представлява в ОС на ЕтС, ако е приложимо

Няма изискване всичките гореизброени решения да са взети с решения от едно и също ОС. Може и на отделни събрания, при спазване на разпоредбите на ЗУЕС.

Решенията на СС се внасят за приемане от ОС на ЕтС, когато в СС не членуват всички собственици на самостоятелни обекти в сградата Управителният съвет (управителят) на СС свиква общо събрание на ЕтС по реда на раздел II от ЗУЕС. В този случай членовете на СС участват в общото събрание на ЕтС или определят представител, който гласува с дял, равен на идеалните части, с които е взето решението в СС. Решението за определяне на представител на СС, който да го представлява в ОС на ЕтС се взима в рамките на Общото събрание на СС за взимане на решение за кандидатстване за финансиране.

Когато СС е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, ОС на СС има и правомощията на ОС на ЕтС.

СТЪПКА 4: ПОДГОТОВКА И ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВА ПОДКРЕПА (ЗФП)

Описаните по-долу действия търпят промяна в зависимост от изискванията и условията на конкретната схема. Целта на текста по-долу е ССО и СП да придобият представа за възможния документооборот, произтичащ от дейността по подаване на ЗФП в общинската администрация.

СС кандидатства за финансиране пред общинската администрация чрез ЗФП.

ЗФП се внася от СС. Заявлението съдържа волеизявление на СС и се подписва от представляващия сдружението. Заявлението съдържа приложения, съгласно изискванията на конкретната схема/програма. Между тях най-вероятно ще са:

1. Удостоверение за регистрация на СС - удостоверява вписването на сдружението в публичния регистър към съответната община, съгласно ЗУЕС и удостоверение за вписване в регистър БУЛСТАТ);
2. Документи, удостоверяващи взети от СС и общото събрание на етажната собственост решения за кандидатстване
3. Информация за начина на финансиране от страна на ССО;
4. Продукти от подготвителните дейности – архитектурно заснемане/инвестиционен проект, енергийно обследване, техническо обследване и технически паспорт;
5. 9. Декларация за държавни/минимални помощи - от всички ССО, които използват самостоятелните обекти за извършване на стопанска дейност, както и за отдаване под наем или извършване на дейност от търговци и/или лица със свободни професии;
6. Разрешителни и/или съгласувателни документи от съответните институции (ако са необходими такива съгласно българското законодателство).

Копията на документите следва да са заверени „Вярно с оригинала“.

СТЪПКА 5: ПОДПИСВАНЕ НА СПОРАЗУМЕНИЕ ЗА ПАРТНЬОРСТВО С ОБЩИНСКАТА АДМИНИСТРАЦИЯ

Споразумението за партньорство регулира отношенията между общинската администрация и СС. Споразумението дефинира условията за възстановяване на извършените разходи от СС и определя правата и задълженията на страните.

СП/OSS? Посредничество и взаимодействие с ОбА във връзка с разпределяне на права и отговорности в Споразумението, в зависимост от изискванията на схемата: пример от ПВУ Етап II:

Стъпката описва варианта, в който СС и общинските администрации в партньорство подписват договор за предоставяне на публична финансова подкрепа от финансиращ орган. Подобен механизъм на изпълнение е прдвиден по Плана за възстановяване и устойчивост, а също и по Програма за развитие на регионите 2021-2027.

При различни правила на управление и разплащане на публичния ресурс, заложените по-долу правила търпят промяна.

Така подадените ЗФП са предмет на проверка за пълнота и допустимост от страна на общинската администрация.

За отстраняване на пропуски може да бъде изисквана допълнителна информация и/или документи, съответно СП подпомага СС при подготовката и представянето на допълнителните документи.

СС, подали ЗФП, съдържащи пълния изискуем пакет от документи, и отговарящи на изискванията, получават положителна оценка.

Получилите положителна оценка СС следва да бъдат уведомени за това писмено от общинската администрация.

Също така СС, чиито заявления не получат положителна оценка биват уведомявани писмено за причините. По преценка на общината е допустимо повторно подаване на заявление от една и съща сграда.

СС, чиито заявления са получили положителна оценка (т.е. са одобрени), следва да бъдат поканени от общинската администрация да сключат споразумение за партньорство.

Със споразумението за партньорство се регулират отношенията между общинската администрация и СС. Споразумението за партньорство съдържа условията за възстановяване на извършените разходи от СС и определя правата и задълженията на страните.

СП извършва посредничество и взаимодействие с Общинската/районната администрация във връзка с разпределяне на правата и отговорностите в Споразумението, в зависимост от изискванията на схемата: пример от ПВУ Етап II:

- определяне на необходимите за отчитане разходооправдателни и платежни документи, доказващи влагането на собствени средства;
- определяне на всички, въпроси свързани с финансовата отговорност на партньорите, в т.ч. етапа на осигуряване на собствения принос на СС;
- управлението на проекта, включително възнаграждение за служителите на водещия партньор, работещи по ПИИ и др.;

- в случай, че се предвижда изпълнение на СМР дейностите чрез инженеринг, то отговорностите на всяка страна се разписват детайлно.

От името а СС, споразумението за партньорство се подписва от управителя/председателя на управителния съвет.

Копие се предоставя на СП за осигуряване на адекватни мерки и дейности за спазването му.

СТЪПКА 6: ИЗБОР НА ИЗПЪЛНИТЕЛИ НА СМР

Два са възможните сценарии, що се отнася до избора на Изпълнители на СМР.

Сценарий 1: Публичната подкрепа надвишава 50% от общата стойност на ЕЕО

При този сценарий общинската администрация извършва избора на Изпълнители на СМР съгласно действащите норми и прилаганите процедури в рамките на утвърдената система за финансово управление и контрол

Сценарий 2: Публичната подкрепа в равна или по-малка от 50% от общата стойност на ЕЕО

В този случай изборът на Изпълнители на СМР се извършва от СС с помощта на СП при осигуряване на конкурентен подбор, равнопоставеност и прозрачност.

СТЪПКА 7: УЧАСТИЕ НА СС ПРИ ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА СМР. ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ИНВЕСТИТОРСКИ КОНТРОЛ

Дейността е подробно разработена в Техническото ръководство. Целта на текста по-долу е да изгради представа в ССО и СП за комплексността на процеса по изпълнение на СМР, и необходимостта от отговорно отношение към него, включително чрез предприемане на проактивни действия.

СС чрез упълномощения си представител и с помощта на СП изпълнява задълженията, произтичащи от подписания договор/споразумение за партньорство и от статута му на собственик на ЕЕО. Целта е СС да получи възможно най-качествен продукт при ефективно разходване на финансовия ресурс.

В изпълнението на дейността СС е подпомагано от СП, който:

1. Координира със ССО (съгласно графиците на изпълнителя на СМР) осигуряване на достъп до самостоятелните обекти, както и освобождаване на тавани и мазета (при необходимост);
2. Съгласува Протокола за приемане на изпълнени СМР преди подписването му от името на собствениците, след като са извършени проверки:
   - за съответствие на единичните цени с оферираните от Изпълнителя;
   - за съответствие на количествата с тези отразени в подробните ведомости и актове за скрити работи;
   - за аритметични грешки;

3. Съдейства на Изпълнителя на СМР за своевременното разглеждане и решаване на възникнали в процеса на изпълнението въпроси, както и за изпълнение на СМР съобразно утвърдените графици;
4. Съдейства на Изпълнителя на СМР за спазване на разпоредбите по безопасността и охраната на труда, на санитарните и противопожарните норми при строителството на обекта, доколкото СМР се изпълняват в режим на непрекъснато обитаване;
5. Координира във взаимодействие със ССО отстраняването на появилите се скрити недостатъци в хода на строителството, свързани с качеството на изпълнение, слабости в организацията на работата и нарушение на технологичния процес от Изпълнителя;
6. Уведомява СС при всяко спиране или забава на строителството, което нарушава приетия график на изпълнение, като предлага коригиращи действия;
7. В случай на установено некачествено строителство участва/инициира от името на СС, съвместно с Изпълнителя на СМР и строителния надзор:
   - съставяне на констативни протоколи;
   - вземане на проби за установяване качеството на доставените/вложени строителни материали ;
8. Подпомага създаването на организация и координиране на действията на Изпълнителя на СМР и строителния надзор със СС при необходимост от извършване на комплексните изпитания и 72-часови проби в експлоатационен режим и всякакви други изпитания, изисквани от българските стандарти и закони – при мерки по сградните системи;
9. Оказва съдействие за организиране на всички процедури, свързани с предаването на обекта на СС и въвеждането му в експлоатация;
10. Организира обучението на собствениците на самостоятелни обекти/ техен представител, във връзка с правилната експлоатация и поддръжка на съоръженията и машините – при мерки по сградните системи.
11. Участва, като представител на собствениците, в Комисията за съставяне на Констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа (акт. обр. 15) и дава мотивирани становища (при необходимост);
12. Следи за надлежното предаване на комплект от цялата строителна документация във връзка с изпълнените СМР за ЕЕО на СС – инвестиционен проект, приложими актове и протоколи съставяни по време на строителството, условия на договора относно гаранционни срокове и отстраняване на възникнали дефекти, декларации за съответствие и сертификати за вложените материали, технически карти и протоколи за изпитване на машини и съоръжения, екзекутивни чертежи и всякаква

друга документация, която удостоверява изпълнените СМР.

Виж Техническото ръководство

СТЪПКА 8: МОНИТОРИНГ СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ ЗА ЕЕО

Виж Техническото ръководство

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ:

[1] ЗУЕС , последно изменен с Държавен вестник бр.82 от 29 Септември 2023г.

[2] Присъединяване на енергийни обекти и съоръжения за производство на енергия от възобновяеми източници в еднофамилни и многофамилни жилищни сгради - продукт по проект Life 2022 SHEERenovPlus

[3] H2020 SHEEREnov, Seamless services for Housing Energy Efficiency Renovation, 2020.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1: Образци на документи, посочени в организационното ръководство

Приложение 2: Други програми и финансиращи схеми, представляващи пазар за ЦКО

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБРАЗЦИ НА ДОКУМЕНТИ, ПОСОЧЕНИ В ОРГАНИЗАЦИОННОТО РЪКОВОДСТВО

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДРУГИ ПРОГРАМИ И ФИНАНСИРАЩИ СХЕМИ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ ПАЗАР ЗА ЦКО

ПОДОБРЯВАНЕ НА КАЧЕСТВОТО НА АТМОСФЕРНИЯ ВЪЗДУХ ЧРЕЗ ПОДМЯНА НА ОТОПЛИТЕЛНИТЕ УРЕДИ НА ТВЪРДО ГОРИВО С ЕКОЛОГИЧНИ АЛТЕРНАТИВИ

Програмите за подобряване на качеството на атмосферния въздух попадат във фокуса на комплексните услуги, предоставяни от ЦКО по няколко причини:

- взаимовръзката между инвестициите за подобряване на енергийните характеристики на жилищните сгради и намаляване на емисиите на фини прахови частици, т.е. подобряване на качството на атмосферния въздух;
- експертизата, търсена от бенефициентите по подобни програми за избор на най-подходящ алтернативен отоплителен уред е сходна с тази, предоставяна във връзка с ЕЕО – експертиза в областта на енергийната ефективност на жилищни сгради.

Обхватът на услугите включва:

i. Предизвикване на интерес
ii. Консултации за избора на най-подходящ уред за отопление и кандидатстване
iii. Консултации за допустимост съгласно изискванията на програмата
iv. Консултации и подкрепа за правилно попълване и окомплектоване на документите за кандидатстване, съгласно изискванията на схемата

Горепосочените услуги ЦКО изпълнява възмездно или безвъзмездно в зависимост от конкретните бизнес и икономически обстоятелства, а също и условия на финансиращата програма.

■ *Предизвикване на интерес*

Постигането на високо ниво на информираност за ползите от подмяна на неефективните и природонесъобразни отоплителни тела с нови, отговарящи на съвременни стандарти – здравни, социални и икономически аспекти е от съществено значение за предизвикване на интерес в потенциалните бенефициенти.

Подобно на прилагания подход за привличане на клиенти за ЕЕО, комуникационните канали включват:

- публикуване на информационни листовки;
- обявяване на горещ телефон за въпроси;
- определяне на целеви територии за целенасочени информационни действия;

- реклама в местни електронни и интернет базирани медии, организиране на кампании в социалните медии;
- участие в информационни събития на местните власти.

■ *Консултации*

Консултациите целят постигане на:

- съответствие с минималните изисквания за допустимост
- правилно попълнено Заявление за интерес с приложени към него документи и декларации
- разбиране и съгласие със съдържанието на договор с общината, който кандидатът ще подпише впоследствие за доставката, монтажа и гаранционно обслужване на новите отоплителни уреди
- съгласие за безвъзмездно предаване на старите отоплителни уреди на дърва и/или въглища на общината с цел тяхното последващо рециклиране
- изпълнение на изискванията за получаване на държавна помощ
- правилно попълнени документи за кандидатстване
- предварителна оценка по критериите за приоритезиране от методиката за оценка

Що се отнася до консултирането на избора на най-подходящ уред, добра практика е разработването на електронен инструмент (калкулатор/ електронна таблица/ друго), което да генерира решение за вид уред /измежду допустимите по програмата/ и мощност, отчитайки:

- за какво се кандидатства - индивидуална подмяна или колективно решение;
- има ли изградена вътрешна водотръбна отоплителна инсталация с радиатори;
- възнамерява ли се изграждането на такава преди монтажа на новия отоплителен уред
- общата отопляема площ на жилището/жилищата, което/които ще се отоплява с новия уред;
- площта на всяко от помещенията, които ще се отоплят с климатици;
- наличие/ процент (от 0% до 100%) на външна топлоизолация на стените на жилището/жилищата, което/които ще се отоплява с новия отоплителен уред;
- наличие/ процент (от 0% до 100%) на енергийно-ефективна дограма в жилището/жилищата, което/които ще се отоплява с новия отоплителен уред.

ЕНЕРГИЯ ОТ ВЪЗОБНОВЯЕМИ ИЗТОЧНИЦИ ЗА ДОМАКИНСТВАТА

Програмите за производство на енергия от възобновяеми енергийни източници (ВЕИ) за собствено потребление от домакинствата излизат на преден план в дневния ред на финансиращите институции предвид на:

- ключовата роля на възобновяемите източници на енергия в започналия зелен преход в ЕС и намаляване на зависимостта от вноса на енергийни ресурси, и от смущения на пазара на енергия, които повишават цените;
- предстоящата либерализация (след 1.1.2026г.) на пазара на електрическа енергия в България, като след тази датата битовите клиенти ще закупуват електрическата енергия по пазарни цени от избран доставчик. При подобно пазарно развитие фотоволтаичните инсталации за собствено ползване ще спомогнат за значително намаляване на разходите на домакинствата за закупуване на електрическа енергия.

Бенефициентите по програмите за производство на енергия от ВЕИ за собствено потребление от домакинствата са потенциални клиенти на ЦКО по простата причина, че консултантските услуги на ЦКО ги превежда през целия път на кандидатстване и изпълнение на инвестицията и така им спестяват време и усилия. Нещо повече, анализът на приключилата схема „Подкрепа за енергия от възобновяеми източници за домакинствата“ показва сложността на тематиката – законосъобразното й прилагане изисква познание по редица закони ЗУТ, ЗЕВИ, ЗУЕС и др. Допълнително, кандидатстването и изпълнението на инвестицията е свързано с използване на електронна система, което е истинско предизвикателство, а в много случаи и невъзможно начинание.

Обхватът на услугите на ЦКО за клиенти по подобни програми включва:

i. Предизвикване на интерес
ii. Консултации за допустимост съгласно изискванията на програмата
iii. Специализирана техническа експертиза за оглед на място, изготвяне на проектни решения в части „Конструкция“ и „Електро“/“Топлотехника“, подаване на уведомления от името на клиентите в съответната община и до електроразпределителното дружество – оператор на съответната разпределителна мрежа, избор на оферта за доставка и монтаж на инсталацията/системата
iv. Попълване на формуляр за кандидатстване чрез информационната система за управление и наблюдение на средствата от ЕС в България ИСУН 2020.
v. Управление на проекта след одобряването му, включително монтиране на

инсталацията/системата, отчитане на проекта и т.н.

1) *Горепосочените услуги ЦКО изпълнява самостоятелно или възлага на под-изпълнители услугите, изискващи специализирана техническа експертиза.*

2) *Горепосочените услуги ЦКО изпълнява възмездно или безвъзмездно в зависимост от конкретните бизнес и икономически обстоятелства, а също и условия на финансиращата програма.*

Предизвикване на интерес

Постигането на високо ниво на информираност за ползите от монтирането на инсталация/система за производство на енергия от ВЕИ /социални и икономически аспекти/ е от съществено значение за предизвикване на интерес в потенциалните бенефициенти.

Подобно на прилагания подход за привличане на клиенти за ЕЕО, комуникационните канали включват:

- публикуване на информационни листовки;
- обявяване на горещ телефон за въпроси;
- определяне на целеви територии за целенасочени информационни действия;
- реклама в местни електронни и интернет базирани медии, организиране на кампании в социалните медии;
- участие в информационни събития на местните власти.

Консултации

Консултациите целят постигане на:

- съответствие с минималните изисквания за допустимост
- разбиране и съгласие със съдържанието на договора с финансиращата институция, който кандидатът ще подпише след одобрението на финансирането
- изпълнение на изискванията за получаване на държавна помощ, ако е приложимо
- правилно попълнен Формуляр за кандидатстване

С измененията на ЗЕВИ, в сила от 13.10.2023 г., се въвежда задължението за създаване на център за административно обслужване към всяка община, който да предоставя указания и информация за процедурите при изграждане, реконструкция или основен ремонт на обекти и съоръжения за производство на енергия от ВИ.

Предвидено е този нов административен субект да организира процедурите по издаване на разрешение за строеж и/или на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждането в експлоатация на обекти и съоръжения за производство на енергия от ВИ и на техническата инфраструктура за присъединяването им към съответната мрежа, включително при реконструкция и модернизация на съществуващи обекти (чл. 22, ал. 1 и ал. 2).

Доколкото се очаква, че ЦКО ще подкрепят собствениците за успешно провеждане на процедури по проектиране и изграждане на инсталации за производство на възобновяема енергия, то центровете за административно обслужване се явяват естествения партньор на ЦКО.