



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

ПРАКТИЧЕСКИ НАРЪЧНИК ЗА УЧАСТИЕ В НАЦИОНАЛНА ПРОГРАМА ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ НА МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ

В момента отношенията във Вашата многофамилна жилищна сграда се уреждат по Закона за управление на етажната собственост.

Управлението на етажната собственост се осъществява от Общо събрание на етажната собственост. Всеки един собственик на жилище във Вашия блок е член на Общото събрание.

Право да участвате в Националната програма за енергийна ефективност имате, ако Вашата сграда отговаря на следните изисквания:

Финансиране на многофамилни жилищни сгради през 2015 г.

Допустими са всички многофамилни жилищни сгради, строени по индустриален способ: ЕПЖС (едропанелно жилищно строителство); ППП (пакетно-повдигани плочи); ЕПК (едроплощен кофраж); пълзящ кофраж и разновидностите им, с минимум 36 самостоятелни обекта с жилищно предназначение. Финансиране на многофамилни жилищни сгради през 2016 г.

Финансиране на многофамилни жилищни сгради през 2016 и 2017 г.

- В обхвата на Програмата от 01.01.2016 г. допустими за финансиране са **и**:

- многофамилни жилищни сгради, строени по индустриален способ: ЕПЖС (едропанелно жилищно строителство); ППП (пакетно-повдигани плочи); ЕПК (едроплощен кофраж); пълзящ кофраж и разновидностите им - на три или повече етажа, от минимум 6 (шест) самостоятелни обекта с жилищно предназначение до 36 самостоятелни обекта с жилищно предназначение;

- многофамилни жилищни сгради (масивни сгради), проектирани преди 26 април 1999 г., на три или повече етажа с 6 (шест) или повече самостоятелни обекта с жилищно предназначение.

Горепосочените сгради са допустими за финансиране само в случаите, когато попадат извън обхвата на проектните предложения на общините по ПО 1 и ПО 2 на Оперативна програма „Региони в растеж“ (ОПРР) 2014-2020.

Ако отговаряте на тези задължителни условия, първата Ви задача е да създадете Сдружение на собствениците.



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

ПЪРВИ ЕТАП: СЪЗДАВАНЕ И РЕГИСТРАЦИЯ НА СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

ПЪРВА СЪПКА: СЪЗДАВАНЕ НА СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

ЗАКОН ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

СБОРНИК НОРМАТИВНИ АКТОВЕ

1. Общи изисквания

Създаването и дейността на Сдружение на собствениците е регламентирано в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Сдружението се създава само за целите на Закона за управление на етажната собственост и не обвързва неговите членове с допълнителни задължения освен участие в Програмата. Сдружението на собствениците не е фирма, при дейността му не се води счетоводство и членовете му не влизат в него със собственост или с финансови средства.

ВАЖНО!!!

За целите на "Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради" е необходимо да се регистрира **ЕДНО** Сдружение на собствениците на цялата сграда (целия блок), независимо от броя на входовете в нея.

Пример: Един блок има четири входа – А,Б,В и Г. Всички те регистрират ЕДНО Сдружение на собствениците.

В случай, че сградата се състои от блок-секции, Сдружение на собствениците може да се създаде за всяка блок-секция. Но Сдруженията на собствениците подават в общината **ЕДНО** заявление за интерес и финансова помощ за цялата сграда.

При наличие 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, следва групата от блок-секции/сгради да кандидатства заедно по Националната програма. По изключение, при невъзможност за участие на цялата група и по преценка на общината, от съответната група може да бъде допуснато да кандидатстват минимум половината от свързаните блок-секции/сгради, които следва да покриват изискването за минимум 36 самостоятелни обекта и да са последователно разположени. Това изключение важи за група от минимум от две блок-секции или за група от повече от две свързано застроени сгради.

2. Ред за свикване на учредително събрание.

За създаване на сдружението се свиква Учредително събрание на собствениците в блока. Учредителното събрание се провежда при присъствие на собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

1. Учредителното събрание се свиква чрез ПОКАНА ( **Образец № 1**). В нея се съдържа дневния ред, мястото, датата и часа на провеждането му. Поканата се подписва от лицето/лицата, които свикват общото събрание. Лицето свикващо общото събрание може да бъде домоуправителя или всяко друго лице собственик в сградата. Поканата се поставя на видно и общодостъпно място във входовете на сградата не по-късно от 7 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. Препоръчително е да направите снимки, с които да удостоверите, че пред всеки вход на Вашия блок е поставена покана.
2. За поставянето на поканата на видно място се съставя протокол ( **Образец 2**). В протокола, задължително се отбелязва, на коя дата и в колко часа е поставена поканата за събранието, къде е поставена и с какво съдържание е поканата.
3. След като поставите поканата домоуправителите на всеки вход е добре да посетят всеки един от собствениците на апартаменти в своя вход и да ги информират за предстоящото събрание. В случай, че



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

има собственици на апартаменти, които са в чужбина или не живеят в блока домоуправителите трябва да се свържат с тях и да ги поканят да участват в общото събрание или да определят свой пълнощник.

4. Учредително събрание се провежда на обявения ден и час в поканата, ако присъстват лично или чрез представител собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост на сградата.

Собственик, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи пълнолетен член на домакинството си, който е вписан в книгата на етажната собственост, или друг собственик, който да го представлява.

Упълномощаването може да бъде направено устно на самото заседание на събранието, като това се отразява в протокола на събранието, или в писмена форма (без да е необходима нотариална заверка върху пълномощното). Собственикът може да упълномощи и друго лице (което не е собственик), което да го представлява, но само чрез пълномощно с нотариална заверка на подписа. Едно лице може да представлява най-много трима собственици. Участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, като към него се прилага и копие от пълномощното.

Учредителното събрание се председателства от собственик, избран с мнозинство повече от половината от присъстващите собственици отнесено като процент идеални части. (минимум 33.5% от идеалните части от общите части, в случай че присъстват собствениците само на 67% от идеалните части от общите части на сградата). Избира се и протоколчик (обикновено мнозинство).

Задължителен дневен ред на Учредителното събрание:

- Приемане на решение за учредяване на Сдружение на собствениците;
- Определяне наименованието на Сдружение на собствениците (*Наименованието на сдружението задължително съдържа името на населеното място, пълен административен адрес, а в градовете с районно деление наименованието на сдружението съдържа и името на район, съгласно чл.27, ал.4 от ЗУЕС*);
- Избор на Управител/Управителен съвет и Контрольор/Контролен съвет;
- Вземане на решение за разпределение на идеалните части от общите (при необходимост)

Протоколът от учредителното събрание ( **Образец 3**) и приетото Споразумение за създаване на Сдружение на собствениците ( **Образец 4**) се съставят в два еднообразни екземпляра и се подписват от всички членове на сдружението или от техните представители.

ВАЖНО! Ако един самостоятелен обект – жилище или търговски обект има няколко собственици – съпруг или съпруга или няколко наследници в Приложение 3 се вписва и полага подпис само един от тях.



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

ВТОРА СЪПКА: РЕГИСТРАЦИЯ НА СДРУЖЕНИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

Председателят на управителния съвет /Управителят/ в 14-дневен срок от провеждане на учредителното събрание внася заявление ( по образец на **Община Елин Пелин**) за вписване на сдружението в публичен регистър, на място в сградата на общинска администрация Елин Пелин

Необходимо е да бъдат предоставени и следните документи:

Към заявлението се прилагат:

1. списък на собствениците, участващи в сдружението, с трите им имена и адреса в етажната собственост;
2. копие от протокола на учредителното събрание, заверено от председателя на управителния съвет (управителя);
3. копие от приетото споразумение, заверено от председателя на управителния съвет (управителя);
4. нотариално заверени образци от подписите на лицата, представляващи сдружението (управителния съвет).

***Практически съвет:** Преди започването на процеса по регистрация на сдружението, следва да отидете в отдел "Общинска собственост, транспорт и комуникации,, откъдето следва да получите данни за квадратурите на апартаментите и прилежащите им избени помещения във вашия блок (по входове), както и процента идеални части по ценообразуване.*

След получаването на тези данни, следва да преизчислите процента идеални части за всяко едно жилище, спрямо цялата сграда. Преизчислените идеални части ще са Ви нужни за вписване още в първия протокол за учредителното събрание на Сдружението на собствениците, тъй като трябва да се разбере дали са налични задължителните 67 процента за регистрация на Сдружението.

В протоколите не попълвайте данни от нотариалните актове, а преизчислени към цялата сграда идеални части на всеки апартамент.

Подаването на заявлението в общината за вписване в регистъра и издаването на удостоверение е безплатно.

Нотариалната заверка на образците от подписите на лицата, представляващи сдружението се заплаща по Тарифа за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност.

При вписване в регистъра на Сдружение на собствениците, Кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице проверява дали са спазени изискванията на Закона за управление на етажната собственост. За отстраняване на пропуски могат да бъдат изисквани допълнителна информация и/или документи. След проверката сдружението се вписва в регистъра.

След вписване в публичния регистър, общинската администрация в Община Елин Пелин издава удостоверение за регистрация на сдружението.

ТРЕТА СЪПКА: РЕГИСТРАЦИЯ В РЕГИСТЪР БУЛСТАТ

В 7-дневен срок след получаване на удостоверение за регистрация на сдружението от Община Елин Пелин, управителния съвет (Управителя) на сдружението подава заявление за регистрация в регистър БУЛСТАТ при Агенцията по вписванията. Таксата за вписване е 10.00 лв. съгласно Тарифа за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

ВТОРИ ЕТАП: ПРИЕМАНЕ НА РЕШЕНИЕ НА СДРУЖЕНИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИТЕ ЗА УЧАСТИЕ В ПРОГРАМАТА

ПЪРВА СЪПКА: СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА СДРУЖЕНИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

Общото събрание за вземане на решение се свиква чрез покана по образец ( **Образец 7**), 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.

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 (( **Образец 8**), 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.

Поканата се прилага впоследствие към **ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ИНТЕРЕС И ФИНАНСОВА ПОМОЩ** като доказателствен материал за законосъобразността на проведеното събрание.

ВТОРА СЪПКА: ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА СДРУЖЕНИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

В конкретния случай целта за свикване на общо събрание е вземане на решение за участие в Националната програма за енергийна ефективност:

Решенията се оформят в протокол на Общото събрание на Сдружението на собствениците ( **Образец 9**). На събранието се избира протоколчик, който отразява дискусията и взетите решения. Решенията се вземат с мнозинство не по-малко от 67 % от представените идеални части в сдружението.

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, положен в края на протокола.

Протоколните решения, които се оформят в протокол от Общото събрание на Сдружението на собствениците ( **Образец 9**), съдържат следните точки:

1. Вземане на решение за кандидатстване на сградата за обновяване по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради (Програмата);
2. Вземане на решение за подаване на Заявление за интерес и финансова помощ в общината за целите на обновяване на сградата и упълномощаване на Управителя/Председателя на Управителния съвет да подаде Заявление за интерес и финансова помощ;



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

3. Поемане на задължение за осигуряване съгласието на всички собственици да осигурят достъп по предварително съгласуван график 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 Програмата, 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 Сдружението на собствениците и общината при условията на Програмата.
6. Определяне на лице (техническо лице или представляващия сдружението), което да бъде упълномощено да представлява Сдружението на собствениците при изпълнение на следните функции: упражнява контрол при приемането на изработения технически проект, изпълнените строително-монтажни работи от името на Сдружението на собствениците, 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.

ВАЖНО! Ако един самостоятелен обект – жилище или търговски обект има няколко собственици – съпруг или съпруга или няколко наследници в  *Образец 9*, се вписва и полага подпис само един от тях.

Когато в сдружението не членуват всички собственици, към протокола се прилагат декларации по образец ( *Образец 12*) от собствениците – нечленуващи в Сдружението на собствениците за съгласие по т. 4 и т. 5 от дневния ред.

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 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 на програмата по отношение на схемата за минимална помощ и за тези самостоятелни обекти, за които не е представена декларация-образец за достъп ( *Образец 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. 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.

С оглед въведеното изключение в Методическите указания по отношение осигуряване на 100% съгласие за достъп до всички самостоятелни обекти са разработени три нови приложения – образци към Методическите указания:  *Приложение 15*, - образец „Покана за ОС на собствениците“;  *Приложение 16*, - образец „Протокол от залепване на поканата за свикване на ОС на собствениците“;  *Приложение 17*, - образец „Протокол за проведено ОС на собствениците (етажната собственост)“. Добавено е и ново приложение № 4 към „Договор за целево финансиране“ ( *Приложение 11*)



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

ТРЕТИ ЕТАП: ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА УЧАСТИЕ В ПРОГРАМАТА. ОЦЕНКА НА ЗАЯВЛЕНИЕТО. ПОДПИСВАНЕ НА ДОГОВОР МЕЖДУ СДРУЖЕНИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИТЕ И КМЕТА НА ОБЩИНАТА

ПЪРВА СЪПКА: ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА УЧАСТИЕ В ПРОГРАМАТА

Сдружението на собствениците заявяват интерес пред общината чрез Заявление за интерес и финансова помощ ( **Приложение 5**) за участие в програмата на базата на постигнато 67 % съгласие (изчислено съгласно ЗУЕС).

Заявлението представлява декларация за заявения интерес от страна на Сдружението на собствениците от обновяване за енергийна ефективност. Заявление за интерес и финансова помощ съдържа волеизявление на Сдружението на собствениците и се подписва от представляващия сдружението.

В случай че сградата се състои от няколко секции, съответно в нея е регистрирано повече от едно Сдружението на собствениците, заявлението се подписва от представителите на всички сдружения в сградата. Заявлението съдържа следните приложения:

Справка за СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ по образец - ( **Приложение 6**) - попълва се за цялата сграда общо и се подписва от председателя на Управителния съвет.

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 получените данни от "Общинска собственост, транспорт и комуникации,..". 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 СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ, когато е приложимо, респ. за определяне на размера на инвестицията за всеки самостоятелен обект и на минималната помощ.

- Удостоверение за вписване в регистър БУЛСТАТ - копие, заверено „Вярно с оригинала“ – за всяко Сдружение на собствениците;
- Покани за провеждане на общо събрание на Сдружението на собствениците, според броя на входовете по образец - ( **Приложение 7**) - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Протокол за поставяне на поканите по образец - ( **Приложение 8**) - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Протокол от проведено общо събрание на СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ по образец - ( **Приложение 9**), съдържащ решения съгласно Методическите указания - копие, заверено „Вярно с оригинала“;

ВАЖНО! Ако един самостоятелен обект – жилище или търговски обект има няколко собственици – съпруг или съпруга или няколко наследници, в Приложение 9 се вписва и полага подпис само един от тях.



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

- Друго – Декларации ( Приложение 12)

Заявленията за интерес и финансова помощ се комплектват и подават в общината до обявяване изчерпването на средствата за финансова помощ.

ВТОРА СЪПКА: ОЦЕНКА НА ЗАЯВЛЕНИЕТО ЗА УЧАСТИЕ В ПРОГРАМАТА

Общината е създадена на своята територия процедура за извършване на оценка на подадените заявления и сроковете, в които тя ще се извършва.

След получено Заявление за интерес и финансова помощ общината проверява подадените документи и извършва оценка на тяхната пълнота. В случай на липсващи документи общината изисква от Сдружението на собствениците да бъдат предоставени.

В процеса на оценката всеки кандидат получава положителна или отрицателна оценка. За отстраняване на пропуски могат да бъдат изисквани допълнителна информация и/или документи.

Само Сдружението на собствениците, подали Заявление за интерес и финансова помощ, съдържащо пълния изискуем пакет от документи, и отговарящи на изискванията на програмата, ще получат положителна оценка.

Получилите положителна оценка ще бъдат уведомени от общината за това писмено. Сдружението на собствениците, чиито заявления не получат положителна оценка, ще бъдат уведомени писмено за причините. Допуска се повторно подаване на заявление в рамките на програмата и преди обявяване изчерпването на ресурса за финансова помощ.

Инвестициите за сградите следва да се приоритизират, като се даде предимство за най-старите и големи панелни сгради, сгради с доказани сериозни конструктивни проблеми, застрашаващи живота на живущите в тях.

Съобразно разполагаемия финансов ресурс ще се финансират приоритетно първо по-големите многофамилни жилищни сгради, строени по индустриален способ, с над 36 самостоятелни обекта, а след това тези с под 36 самостоятелни обекта, и накрая всички останали сгради.“

ТРЕТА СЪПКА: ПОДПИСВАНЕ НА ДОГОВОР МЕЖДУ СДРУЖЕНИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИТЕ И КМЕТА НА ОБЩИНАТА

Сдружението на собствениците, чиито заявления са одобрени, ще бъдат поканени от общината да сключат договор по образец ( Приложение 10). В случаите на повече от едно сдружение в сградата договорът се подписва от представителите на всички сдружения.

Сдружението на собствениците, които нямат възможност да сключат договора в разумен срок, уведомяват общината за причините и за необходимостта от отлагане на сключването на договор.

С договора Сдружението на собствениците дава мандат на общината в лицето на кмета да извърши от негово име 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 Сдружението на собствениците, предвид разходването на публичен ресурс в полза на Сдружението на собствениците, от една страна, а от друга - да се урегулират отношенията. Договорът съдържа условията за предоставяне на финансова помощ и определя права и задължения на страните.



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

ЧЕТВЪРТИ ЕТАП: ПОДПИСВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ЦЕЛЕВО ФИНАНСИРАНЕ НА ПРОЕКТА

След сключване на договора между общината и СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ общината от името на СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ сключва договор за целево финансиране с ББР и с областния управител по образец ( Приложение 11).

ПЕТИ ЕТАП: ПРОВЕЖДАНЕ НА ТРЪЖНИ ПРОЦЕДУРИ ЗА ИЗБОР НА ИЗПЪЛНИТЕЛИ

Общините провеждат процедурите за възлагане на дейностите съобразно Закона за обществените поръчки и приложимите нормативни актове.

За всяка сграда общините следва да изберат външни изпълнители по реда на ЗОП за извършването на следните дейности:

1. изготвяне на обследвания за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169 ал. 1, т. (1 - 5) и ал. 2 ЗУТ и изготвяне на технически паспорт;
2. изготвяне на обследване за енергийна ефективност и предписване на необходимите ЕСМ в съответствие с нормативните и минимални изисквания за енергийна ефективност;
3. изготвяне на работни проекти и осъществяване на авторски надзор;
4. изпълнение на СМР;
5. оценка за съответствие на инвестиционните проекти и упражняване на строителен надзор.

Дейностите по изготвяне на техническо обследване, технически паспорт (по т. 1) и обследване за енергийна ефективност (по т. 2) се препоръчва да бъдат организирани в рамките на обща обществена поръчка.

По отношение на дейностите за проектиране и изпълнение на СМР препоръката е също да бъдат организирани в рамките на обща обществена поръчка - инженеринг.

Представител на регистрираното от вас Сдружение на собствениците има право да присъства при отварянето на офертите на кандидатите за изпълнители на дейности във Вашата сграда.



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

ШЕСТИ ЕТАП: ИЗВЪРШВАНЕ НА ТЕХНИЧЕСКО И ЕНЕРГИЙНО ОБСЛЕДВАНЕ. ИЗГОТВЯНЕ НА РАБОТЕН ПРОЕКТ. ИЗВЪРШВАНЕ НА СТРОИТЕЛНО- МОНТАЖНИ РАБОТИ.

ПЪРВА СЪПКА: ИЗВЪРШВАНЕ НА ТЕХНИЧЕСКО ОБСЛЕДВАНЕ.

Техническото обследване включва:

- 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, които не са допустими за получаване на финансова помощ, но изпълнението на които е необходимо 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! След извършването на техническото обследване се издава технически паспорт, като разходите за издаването му са за сметка на Програмата.

ВТОРА СЪПКА: ИЗВЪРШВАНЕ НА ЕНЕРГИЙНО ОБСЛЕДВАНЕ.

Обследването за енергийна ефективност предписва необходимите енергоспестяващи мерки за постигане на съответствие с изискванията за енергийна ефективност.

ВАЖНО! По Националната програма ще се финансира икономически най-ефективният пакет от енергоспестяващи мерки за сградата, с който се постига клас на енергопотребление „С“ в съответствие с Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради.

ТРЕТА СЪПКА: РАЗРАБОТВАНЕ НА ТЕХНИЧЕСКИ/РАБОТЕН ПРОЕКТ ЗА НУЖДИТЕ НА ОБНОВЯВАНЕТО

На базата на резултатите от техническото и енергийното обследване се разработва технически/работен план за извършване на строително-монтажни дейности. Фирмата, която ще извършва строително-монтажните дейности трябва да се придържа стриктно към този план. Техническият/работният план се разработва от фирма, избрана с обществена поръчка от общината.



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

ЧЕТВЪРТА СЪПКА: ИЗВЪРШВАНЕ НА СТРОИТЕЛНО-МОНТАЖНИ РАБОТИ

След като бъде извършено техническо и енергийно обследване на сградата и бъде изготвен технически/работен план за извършване на технически/работен план с обществена поръчка на общината се избира строителна фирма, която да изпълни включените в техническия/работен план дейности.

Допустимите дейности за финансиране са:

- дейности по конструктивно възстановяване/усилване/основен ремонт в зависимост от повредите, настъпили по време на експлоатацията на многофамилните жилищни сгради, които са предписани като задължителни за сградата в техническото обследване;
- дейности по обновяване на общите части на многофамилните жилищни сгради (ремонт на покрив, фасада, освежаване на стълбищна клетка и др.);
- дейности по 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.).

✓ *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.*

СЕДМИ ЕТАП: ПРИЕМАНЕ НА РАБОТАТА. ГАРАНЦИОННА ПОДДРЪЖКА.

Гаранционният срок за извършеното саниране ще бъде минимум 5 години, а за конструктивното укрепване на сградата – минимум 10 години.

Общината следва да осъществява мониторинг и текущ контрол по изпълнението на СМР.

Общината осъществява инвеститорски контрол.

Сдружението на собствениците осъществява контрол върху изпълнението на обновяването за енергийна ефективност в съответната жилищна сграда чрез упълномощено техническо лице или представляващия сдружението;

Областният управител наблюдава процеса по обновяването на жилищните сгради на своята територия в изпълнение на договора за целево финансиране, включително участва в приемателните комисии за обектите, и подписва всички протоколи по време на строителството.

Избрани с обществена поръчка от общината фирми осъществяват авторски надзор, извършване на оценка за съответствие на инвестиционните проекти и упражняване на строителен надзор и инвеститорски контрол.



ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН **НАЙ-ЧЕСТО ЗАДАВАНИ ВЪПРОСИ:**

Въпрос:

Собствениците на апартаменти ще доплащат ли при извършването на ремонта и колко?

Отговор:

Одобрените сгради ще получат до 100% безвъзмездна финансова помощ до изразходване на наличният ресурс от 2 млрд. лв. по Програмата за енергийна ефективност.

След изчерпване на финансовият ресурс се предвижда Изменения в указанията по Националната програма за енергийна ефективност и % на безвъзмездна финансова помощ ще се промени.

Въпрос:

Има ли ограничение за продажба на апартаментите?

Отговор:

Членството в Сдружението на собствениците няма да е пречка да си продадете апартамента, ако решите. Няма да се иска съгласие от Сдружението при продажба на апартаменти.

Въпрос:

Могат ли чрез Сдружението на собствениците да ми вземат жилището?

Отговор:

Това е невъзможно. Сдруженията се правят съгласно Закона за етажната собственост и няма никакъв риск някои да вземе жилището или да се разпорежда за неплатени сметки и прочие. Сдружението има единственото право да кандидатства за безплатно саниране по тази програма и нищо повече. Сдружението има нулеви правомощия да се разпорежда с частна собственост.

Въпрос:

Имаме остъклена тераса и нова алуминиева дограма на прозорците, какво ще се случи с тях? Как ще се процедира с апартаменти с вече направено външно саниране?

Отговор:

Остъклените балкони няма да се премахват, а само ще се проверява дали отговорят на общата визия на сградата. До подмяна на дограма на прозорци и балкони ще се стигне само ако остъклението не отговаря на изискванията и е старо и не отговаря на енергиен клас C (примерно винкел). За всеки един одобрен по програмата блок ще бъде изработен индивидуален проект. Ако има налична външна изолация на апартамента тя няма да се премахва ако отговаря на енергиен клас C.

Въпрос:

Ще бъде ли сменен асансьорът в блока, в който живея?

Отговор:

Не. При санирането няма да се подменят асансьорите в кооперациите, а само ще се следи дали съоръженията са енергийно ефективни. Например ще се постави енергоефективно осветление, или ако в един вход има два асансьора целта е те да не тръгват едновременно при повикване за един и същи етаж.

Въпрос:Ще бъдат ли сменени радиаторите в блока?

Отговор:Да, но само в общите части. Вътре в апартаментите – не.

Допуска ли се редактиране или заместване на определени части от представените образци на документи?

Категорично не.

Този 2 млрд. лв., който е отпуснат по Програмата за саниране, за цялата страна ли е? Определено ли е каква част от парите са за община Елин Пелин Не, такива квоти няма. Не се прави и разделение на малка или голяма община.

На кои сгради ще бъдат издадени технически паспорти? Тези, които са одобрени и сключат договори ще получат като част от дейностите и паспорти. Тези, които не бъдат одобрени от Програмата, ще трябва да заплатят тези паспорти сами.