

# **Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради**

## **Методически указания**

**Октомври 2015 г.**

## ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

|       |   |
|-------|---|
| ББР   | Българска банка за развитие                               |
| БФП   | Безвъзмездна финансова помощ                              |
| ВЕИ   | Възобновяеми енергийни източници                          |
| ДЖП   | Дирекция „Жилищна политика” на МРРБ                       |
| ЕЕ    | Енергийна ефективност                                     |
| ЕПЖС  | Едропанелно жилищно строителство                          |
| ЕСМ   | Енергоспестяващи мерки                                    |
| ЗДБРБ | Закон за държавния бюджет на Република България           |
| ЗЕ    | Закон за енергетиката                                     |
| ЗЕЕ   | Закон за енергийната ефективност                          |
| ЗЕВИ  | Закона за енергията от възобновяеми източници             |
| ЗИФП  | Заявление за интерес и финансова помощ                    |
| ЗОП   | Закон за обществените поръчки                             |
| ЗТИП  | Закон за техническите изисквания към продуктите           |
| ЗУЕС  | Закон за управление на етажната собственост               |
| ЗУТ   | Закон за устройство на територията                        |
| КСС   | Количествено-стойностна сметка                            |
| МРРБ  | Министерство на регионалното развитие и благоустройството |
| ОС    | Общо събрание   |
| СС    | Сдружение на собствениците                                |
| СМР   | Строителни и монтажни работи                              |
| СО    | Самостоятелен обект                                       |
| ССО   | Собственик на самостоятелен обект                         |
| ФП    | Финансова помощ   |

## ИЗПОЛЗВАНИ ТЕРМИНИ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Безвъзмездна финансова помощ | Държавата предоставя БФП на СС в размер на разходите по обновяването.   |
| Блок-секция                  | Строителна единица със самостоятелно функционално предназначение, която притежава отделни ограждащи от външния въздух конструкции и елементи (стени, покрив, вкл. деформационна фуга м/у свързано застроени блок – секции). |

|  |  |
|--|--|
| Външни изпълнители   | Изпълнители на дейности по сградите, възложени им от общините. Изборът на външните изпълнители се извършва при условията и реда на ЗОП.  |
| Дирекция „Жилищна политика” на МРРБ                          | Дирекцията „Жилищна политика” на МРРБ оказва методическа помощ на общините.  |
| Допустими дейности   | Дейности, допустими за финансиране по Националната програма.   |
| Допустими разходи  | Разходите, които могат да бъдат приети като разрешени за извършване по националната програма и са свързани с изпълнение на мерки за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради.   |
| Жилищна сграда   | Сграда, предназначена за постоянно обитаване, в която най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ се заема от жилища (съгласно § 5, т. 29 от допълнителните разпоредби на ЗУТ).  |
| Критерии за допустимост на сградите                          | Критерии относно сградите, върху които могат да бъдат приложени мерки за енергийна ефективност по Националната програма.   |
| Недопустими разходи  | Разходи, които не могат да бъдат приети като разрешени за извършване с цел по Националната програма.   |
| Самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост   | Обособена част от сграда в режим на етажна собственост със самостоятелно функционално предназначение (съгласно ЗУЕС).  |
| Сдружение на собствениците                                   | Юридическо лице (създадено по реда на чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС), за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или използване на собствени средства с цел ремонт и обновяване на сгради в режим на етажна собственост. |
| Управление на етажната собственост                           | Обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сграда в режим на етажна собственост, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите.  |
| Финансова помощ  | Средства за изпълнение на обновяване за енергийна ефективност, които могат да получат СС, регистрирани по ЗУЕС, за одобрени сгради.  |
| Лице със съответната техническа квалификация/техническо лице | Упълномощено от СС лице с техническо образование и/или опит в строителството или упражняване на строителен надзор или на инвеститорски контрол за целите на упражняването на текущ инвеститорски контрол по време на строителството от името на СС.  |
| Инвеститорски контрол  | Упражняване на контролни дейности при изпълнение проектирането и строителството: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Упражняване на контрол на проектантския и строителния процес, вкл. контрол на количествата,</li> </ul>   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>качеството и съответствието на изпълняваните СМР и влаганите строителни продукти с проектната документация и договорите за изпълнение;</p> <p>- Подписване на протокол за приемане на техническия/работния проект, протокол за предаване на строителната площадка; протокол за установяване годността за ползване на обекта; както и Протоколите за приемане на изпълнените количества и видове строително-монтажни работи до пълна реализация на провежданите мерки по обновяване на сградата.</p> |
|--|--|

### ПРИЛОЖИМИ ОБРАЗЦИ

| Образец         | Документ   |
|-----------------|--|
| Приложение № 1  | Покана за общо събрание на собствениците на етажната собственост/етажните собствениости  |
| Приложение № 2  | Протокол от залепване на поканата за свикване на ОС на етажната собственост/етажни собствениости за учредяване на сдружение на собствениците                           |
| Приложение № 3  | Протокол за проведено ОС на етажната собственост/етажните собствениости  |
| Приложение № 4  | Споразумение за създаване на СС  |
| Приложение № 5  | Заявление за интерес и финансова помощ   |
| Приложение № 6  | Справка за ССО   |
| Приложение № 7  | Покана за ОС на СС   |
| Приложение № 8  | Протокол от залепване на поканата за свикване на ОС на СС  |
| Приложение № 9  | Протокол за проведено ОС на СС   |
| Приложение № 10 | Договор между общината и СС  |
| Приложение № 11 | Договор за целево финансиране между общината, ББР и областния управител  |
| Приложение № 12 | Декларация от собственик – нечленуващ в СС   |
| Приложение № 13 | Контролен лист за проверка на документи за сключване на договор за целево финансиране по национална програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради |
| Приложение № 14 | Условия за изпълнение на схемата по Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни   |

|                        |  |
|------------------------|--|
|                        | сгради   |
| <b>Приложение № 15</b> | Покана за ОС на собствениците                            |
| <b>Приложение № 16</b> | Протокол от залепване на поканата за ОС на собствениците |
| <b>Приложение № 17</b> | Протокол за проведено ОС на собствениците                |

## **I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

### **1. Въведение**

Този документ представлява методически указания за изпълнение на **Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради**.

Програмата е насочена към обновяване на многофамилни жилищни сгради, като с нея се цели чрез изпълнение на мерки за енергийна ефективност да се осигурят по-добри условия на живот за гражданите в многофамилни жилищни сгради, топлинен комфорт и по-високо качество на жизнената среда.

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

- по-високо ниво на енергийната ефективност на многофамилните жилищни сгради и намаляване на разходите за енергия;
- подобряване на експлоатационните характеристики за удължаване на жизнения цикъл на сградите;
- осигуряване на условия на жизнена среда в съответствие с критериите за устойчиво развитие.

В рамките на Националната програма ще се предоставя финансова и организационна помощ на СС, регистрирани по реда на ЗУЕС, в многофамилни жилищни сгради за подобряване на енергийната ефективност на сградите, в които живеят.

Помощ и подкрепа ще получат СС в страната, чиито сгради са в съответствие с определените критерии за допустимост. СС кандидатстват пред общината, а критериите за подбора предвиждат всички, които отговарят на изискванията, по реда на подаване и одобрение на заявленията за кандидатстване да получат безвъзмездна финансова помощ в определените размери и организационна подкрепа за изпълнение на обновяване за енергийна ефективност до изчерпване на финансовия ресурс, определен по програмата.

Общините осъществяват прием на документи за кандидатстване, оценка, одобрение, предоставяне на финансиране и мониторинг на изпълнението на мерките за енергийна ефективност по сградите.

Всяка община отговаря за изпълнението на целия процес по обновяване на жилищните сгради на своята територия и за избора на изпълнители по реда на ЗОП за осъществяване на отделните дейности по сградите.

Външни изпълнители, избрани по реда на ЗОП, ще извършат необходимите съпътстващи подготвителни дейности за обновяване (техническо и енергийно обследване, изработване на проектна документация, оценка за съответствието на проектите, ако се изисква такава), както и самото изпълнение на обновяването за енергийна ефективност и строителен надзор, ако се изисква такъв.

Основната цел на тези указания е да се осигури механизъм за ефективното и ефикасно изпълнение на програмата и реализиране на процеса по обновяване на многофамилни

жилищни сгради, чрез създаване на правила, процедури и образци на необходимите документи.

Специфичните цели на указанията са:

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

## **2. Участници и техните функции в процеса по обновяване на многофамилни жилищни сгради**

Организационната и институционалната структура по изпълнение на програмата включва следните участници:

### **Министерство на финансите (МФ)**

**МФ е отговорно за:**

- методическо ръководство по отношение на бюджетните аспекти на програмата;
- съответните действия по издаване на държавната гаранция по чл. 100 от ЗДБРБ за 2015 г.

### **Българската банка за развитие (ББР)**

ББР участва в договарянето на споразумението/ята за предоставяне на заеми на ББР за осигуряване на финансов ресурс за изпълнение на програмата, за които ще се издава държавна гаранция, съгласно чл. 100 от ЗДБРБ за 2015 г. ББР сключва договори за целево финансиране с кмета на съответната община и с областния управител.

ББР ще поддържа публичен регистър на подадените искания за сключване на договори за целево финансиране, както и на сключените договори за целево финансиране.

### **Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) - координатор на програмата**

МРРБ координира процеса, издава необходимите методически указания и подготвя необходимите образци за кандидатстване пред общината. Министерството чрез дирекция „Жилищна политика“ оказва подкрепа на общините при реализиране на програмата.

МРРБ:

- осигурява методическо ръководство по нефинансовите аспекти на програмата;
- наблюдава процеса по изпълнение на програмата;
- в рамките на бюджетната процедура за съответната година планира средствата за помощта за включване в държавния бюджет и в средносрочната бюджетна прогноза.

### **Община**

**Общината** отговаря за цялостното техническо и финансово администриране на програмата на своята територия.

Общината:

- приема заявления от сдруженията на собствениците и сключва договор със съответните сдружения по предоставянето на финансирането и помощта;
- договоря и разплаща всички дейности по обновяването;

- сключва договори за целево финансиране с ББР и с областния управител за съответното финансиране.

В допълнение общините:

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

Кметовете на общини предприемат необходимите действия за осигуряване реализацията на програмата на своята територия.

Кметовете на общини следва да поддържат досие за всяка финансирана и обновена сграда. Досието с оригиналните документи за всяка сграда се предава на областния управител с приемно-предавателен протокол след въвеждането на сградата в експлоатация и подписване на протокола съгласно чл. 12 от договора за целево финансиране (*приложение № 11*).

Кметовете на общини провеждат процедурите за възлагане на дейностите съгласно Закона за обществените поръчки и приложимите нормативни актове.

Общината следва да поддържа регистър, в който да регистрира подадените заявления от СС, както и да поддържа база данни за изпълнението на програмата.

## **Областни управители**

### **Областният управител**

- в качеството си на представител на държавата подписва договор за целево финансиране с общината и ББР след проверка за наличие на предпоставките за одобряване на сградата, а именно:
  - наличие на цяла сграда;
  - наличие на 3б самостоятелни обекта с жилищно предназначение в сградата;
  - наличие на сдружение на собствениците, регистрирано в общината и в регистър БУЛСТАТ;
  - наличие на договор между сдружението на собствениците и общината.

Проверката се извършва чрез попълване на контролен лист по образец (*приложение № 13*).

- 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.

**Сдруженията на собствениците** се създават по реда на чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС. За целите на програмата не са допустими сдружения, създадени с цел и осъществяващи друга дейност, в

т.ч. и по чл. 25, ал. 2 от ЗУЕС, включително стопански дейности, като отдаване под наем на общи части. Сдруженията на собствениците:

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

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

Избраните изпълнители трябва да покрият следните дейности:

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

### **3. Допустимост на сгради, финансова помощ, дейности и разходи, разпределение на разходите**

#### **Териториален обхват**

Дейностите по Националната програма ще се осъществяват на територията на Република България, в рамките на 265 общини.

#### **Целеви групи**

Безвъзмездна финансова помощ могат да получават сдружения на собствениците, регистрирани по ЗУЕС, в допустимите за финансиране сгради.

#### **Критерии за допустимост на сградите**

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.

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

---

<sup>1</sup> „Минимална помощ” е помощта, която не нарушава и не застрашава конкуренцията или има незначително въздействие върху нея поради своя минимален размер, както е дефинирано в действащия Регламент на ЕО относно прилагането на членове 107 и 108 от Договора за функциониране на Европейския съюз по отношение на минималната помощ (Регламент (ЕО) № 1998/2006 на Комисията от 15.12.2006 г. относно прилагането на членове 87 и 88 от Договора към минималната помощ (ОJ, L 379 от 28.12.2006 г., променен ОJ, L 201 от 04.08.2011 г.)) и Регламент (ЕО) № 1860/2004 на Комисията относно прилагането на чл. 87 и 88 от Договора за създаване на Европейската общност относно минималната помощ в областта на земеделието и рибарството.



Програмата се реализира съгласно схема за минимална помощ в съответствие с разпоредбите на Регламент (ЕС) №1407/2013 на Комисията от 18 декември 2013 г. относно прилагането на членове 107 и 108 от Договора за функциониране на ЕС към помощта de minimis (ОВ L 352 от 24.12.2013 г.). Условието на схемата се съдържат в допълнителни указания (приложение № 14), неразделна част от тези указания, като при противоречие между указанията и условията на схемата за минимална помощ се прилагат специалните условия на схемата. Съответната община е администратор на минимална помощ за БФП, предоставена на нейна територия, съобразно Закона за държавните помощи.

При наличие на собственици на самостоятелни обекти в сградата, в които се упражнява стопанска дейност, но които са извън обхвата на схемата за минимална помощ, собствениците ще заплащат на общината съответната част от разходите за обновяването на принадлежащите им се общи части и разходите за дейностите в съответния самостоятелен обект.

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.

По изключение и по преценка на общината през 2015 г. могат да бъдат одобрявани за обновяване и сгради с минимум 32 самостоятелни обекта с жилищно предназначение, които са построени преди 1975 г. и са с доказани конструктивни проблеми.

#### **От 2016 г. ще са допустими:**

- многофамилни жилищни сгради строени по индустриален способ: ЕПЖС (едропанелно жилищно строителство); ППП (пакетно-повдигани плочи); ЕПК (едроплощен кофраж); пълзящ кофраж и разновидностите им, които не попадат в обхвата на Националната програма - до 36 самостоятелни обекта с жилищно предназначение, намиращи се в общини, които не са допустими бенефициенти по ОПРР 2014-2020;
- многофамилни жилищни сгради (масивни сгради), проектирани преди април 1999 г., намиращи се в общини, които не са допустими бенефициенти по ОПРР 2014-2020.

В допълнение, инвестициите следва да се приоритизират като се даде предимство за най-старите сгради, сгради с доказани конструктивни проблеми, застрашаващи живота на живущите в тях. Също така е необходимо да се търси компактен ефект от дейностите - например насочване към целева група сгради в определени квартали, и др.

#### **Финансова помощ**

Одобрените сгради ще получат до 100 % безвъзмездна финансова помощ.

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

---

Считано от 1.1.2014 г. Регламент (ЕС) № 1998/2006 на Комисията от 15.12.2006 г. се заменя от Регламент (ЕС) №1407/2013 на Комисията от 18 декември 2013 г., съответно Регламент (ЕО) № 1860/2004 на Комисията се заменя с Регламент (ЕС) №1535/2007 и Регламент (ЕС) №1408/2013 г. Считано от 1.1.2014 г. Регламент (ЕС) № 1998/2006 на Комисията от 15.12.2006 г. се заменя от Регламент (ЕС) №1407/2013 на Комисията от 18 декември 2013 г., съответно Регламент (ЕО) № 1860/2004 на Комисията се заменя с Регламент (ЕС) №1535/2007 и Регламент (ЕС) №1408/2013 г.

## Критерии за подбор на жилищни сгради за обновяване

Сградите, които отговарят на условията за допустимост, ще бъдат избрани да получат безвъзмездна финансова помощ, ако изпълняват следните условия:

- заявление за финансова помощ е подадено за цялата сграда;
- регистрирано е СС за всяка блок-секция в сградата/на цялата сграда по условията и реда на чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС и са взети всички изискуеми решения в съответствие с изискванията на закона и тези указания – документ, удостоверяващ вписването на сдружението в публичния регистър на съответната община (съгласно ЗУЕС), в регистър БУЛСТАТ и протокол от общото събрание;
- сградата е допустима съгласно изискванията на програмата;
- има съгласие на всички ССО, които използват самостоятелните обекти или части от тях за извършване на стопанска дейност, както и за отдаване под наем или извършване на дейност от търговци и/или лица със свободни професии за стопанска дейност, за получаване на минимална помощ съгласно механизма на програмата за минимални помощи<sup>2</sup>, както и за заплащане на съответните разходи, когато това е приложимо (включително попълване на съответните декларации).
- има съгласие на собствениците за осигуряване на достъп до самостоятелните обекти – това се отразява от членовете на СС в протокола от общото събрание на СС; собствениците, които не членуват в сдружението, попълват декларации за осигуряване на достъп по образец (приложение № 12).

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

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 (приложение № 12). Ако сред тях има самостоятелни обекти, които се използват за извършване на стопанска дейност, в т.ч. и в случаите на отдаване под наем или извършване на дейност от търговци и/или лица със свободни професии, то към тях задължително са приложими правилата на схемата за минимална помощ.

При това изключение задължително решенията на сдружението за осигуряване на достъп до самостоятелните обекти и за съгласие за изпълнение на предложените в резултат на техническото и енергийното обследване допустими дейности се внасят за приемане от общото събрание на собствениците при изискванията за кворум и мнозинство съгласно ЗУЕС. Управителният съвет (управителят) на сдружението свиква общо събрание на собствениците по реда на раздел II от ЗУЕС като следва да се попълни протокол от общото

---

<sup>2</sup> Ще бъде разработен допълнително, при спазване разпоредбите на Регламент (ЕС) №1407/2013 на Комисията от 18 декември 2013 г. относно прилагането на членове 107 и 108 от Договора за функциониране на ЕС към помощта de minimis (ОВ L 352 от 24.12.2013 г.)

събрание по образец (приложение № 17). В този случай членовете на сдружението участват в общото събрание на собствениците или определят представител, който гласува с дял, равен на идеалните части, с които е взето решението в сдружението.

### **Критерии и правила за оценка на жилищните сгради**

Положително ще бъдат оценени всички сгради, които отговарят на критериите за допустимост и подбор и които ще получат одобрение за получаване на финансова помощ по реда на заявяване и до изчерпване на наличния публичен финансов ресурс. Редът на заявяване се определя от момента на изпълнение на всички изисквания към заявлението.

### **Допустими 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;**
- обновяване на общите части на многофамилните жилищни сгради (ремонт на покрив, фасада, освежаване на стълбищна клетка и др.);
- изпълнение на мерки за енергийна ефективност, **които са предписани като задължителни за сградата в обследването за енергийна ефективност:**
  - ✓ **По външните сградни ограждащи елементи:**
    - подмяна на дограма (прозорци, врати, витрини и др.);
    - топлинно изолиране на външните ограждащи елементи (външни стени, покриви, подове и др.).
  - ✓ **По системите за поддържане на микроклимата:**
    - основен ремонт, модернизация или подмяна на локални източници на топлина/котелни стопанства или прилежащите им съоръжения, собственост на ССО, вкл. смяна на горивната база при доказан енергоспестяващ и екологичен ефект;
    - изграждане на системи за оползотворяване на енергията от възобновяеми източници за енергийните потребности на сградата;
    - ремонт или подмяна на амортизирани общи части на системите за отопление, охлаждане и вентилация на сградата за повишаване на енергийната ефективност;
    - реконструкция на вертикалната система за отопление в хоризонтална, като се осигурява индивидуално отчитане на разхода на топлина за всеки ССО в сградата;
    - ремонт или подмяна на електрическата инсталация в общите части на сградата и изпълнение на енергоспестяващо осветление в общите части;
    - инсталиране на система за автоматично централизирано управление на топлоподаването при локални източници, собственост на ССО;
    - инсталиране на система за автоматизирано централизирано управление на осветлението в общите части на жилищната сграда;

- газифициране на сгради (монтиране на газов котел и присъединяване към градска газоразпределителна мрежа, когато е налична в близост до сградата;
  - мерки за повишаване на енергийната ефективност на асансьорите.
- ✓ *Съпътстващи строителни и монтажни работи, свързани с изпълнението на мерките за енергийна ефективност и съответното възстановяване на общите части на сградата в резултат на изпълнените мерки с енергоспестяващ ефект. Съпътстващите строителни и монтажни работи са свързани единствено с възстановяването на първоначалното състояние, нарушено в резултат на обновяването на общите части и на подмяната на дограма в самостоятелния обект.*

#### **ВАЖНО!**

По програмата 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 на сгради.

#### **ВАЖНО!**

Няма да се финансират:

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

#### **Допустими разходи по сградата**

В рамките на програмата се включват следните разходи, формиращи бюджета за обновяване на сградата:

- разходи за изготвяне на обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1, т. 1- 5 и ал. 2 от ЗУТ, и за съставяне на технически паспорт;
- разходи за изготвяне на обследване за енергийна ефективност;
- разходи за СМР;
- разходи, свързани със заснемания, технически и/или работни проекти;
- разходи за оценка на съответствието на проектите;
- разходи за авторски надзор;
- разходи за строителен надзор и инвеститорски контрол;
- разходи, свързани с осигуряването на необходимите разрешителни документи, изискващи се от националното законодателство, включително и свързаните с тях такси, дължими на съответните компетентни органи;
- разходи, свързани с въвеждането на обекта в експлоатация.

#### **Недопустими разходи по сградата**

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

#### **4. Информационна кампания**

**Информационната кампания има за цел:**

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

Информационната кампания се осъществява от общината. МРРБ оказва подкрепа на общините при осъществяване на кампаниите, които те провеждат.

**Общината:**

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

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

## **II. КАНДИДАТСТВАНЕ, ОЦЕНКА, СКЛЮЧВАНЕ НА СПОРАЗУМЕНИЕ И ФИНАНСИРАНЕ**

### **1. Учредяване и регистриране на СС**

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

#### **ВАЖНО!**

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

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

Учредяване и регистриране на СС се извършва по реда на раздел III от ЗУЕС. В Споразумението за създаване на сдружение (*приложение № 4 по образец*), следва да се посочи предметът на дейност на сдружението (в конкретния случай по чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС): **“За усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или използване на собствени средства с цел ремонт и обновяване на сгради в режим на етажна собственост собствениците могат да учредяват сдружение.”**

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

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

Сдружението, получило безвъзмездна финансова помощ по програмата, може да се прекрати с решение на общото събрание след изтичане на гаранционните срокове за извършените СМР по програмата, но не по-рано от 5 години от приключването на дейностите по сградата.

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

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

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

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

## **ВАЖНО!**

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

## **2. Консултиране, подпомагане и кандидатстване**

Информационната/разяснителната кампания е платформата, която ще се използва за целите на идентифициране на сгради. Общината организира и провежда консултации по места - поединично и/или групово:

- ✓ *Поединично:* в определени (удобни за потенциалните кандидати) часове и на място, посочено от общината, отговаря се на въпроси и се дават пояснения на гражданите.

- ✓ *Груново:* по заявка от етажни собственици на сгради и при наличие на вече постигната добра степен на информираност и принципно съгласие за обновяване на сградата, експерти на общината присъстват на общи събрания за групово консултиране на ССО.

Набирането на интерес от етажни собственици/СС за обновяване на сградите им и кандидатстването пред общината ще бъде непрекъснат процес, който ще се извършва до обявяване изчерпването на лимита 100 000 000 лева (представляващи 10 % от общия наличен финансов ресурс по Програмата) за дейностите по техническо и енергийно обследване на сградата (съгласно чл. 2, ал. 1, т. 1 от приложение № 11). Лимитът ще се следи текущо и в зависимост от броя на сградите и предвидените СМР по тях може да бъде актуализиран при наличие на свободен ресурс.

СС заявяват интерес пред общината чрез ЗИФП (приложение № 5 - образец) за участие в програмата на базата на постигнато 67 % съгласие (изчислено съгласно ЗУЕС).

### **ВАЖНО!**

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

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

- Справка за ССО по образец – *приложение № 6* – *попълва се за цялата сграда общо и се подписва от представителите на всички СС в сградата;*
- Удостоверение за вписване в регистър БУЛСТАТ - копие, заверено „Вярно с оригинала“ – за всяко СС;
- Покана за провеждане на общо събрание на СС по образец - *приложение № 7* - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Протокол за поставяне на поканата по образец - *приложение № 8* - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Протокол от общото събрание на СС по образец - *приложение № 9*, съдържащ решения съгласно Методическите указания - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Покана за провеждане на общо събрание на собствениците по образец *приложение № 15*, Протокол за поставяне на поканата по образец *приложение № 16*, Протокол от общото събрание на собствениците (етажната собственост) - *приложение № 17*, съдържащ решения съгласно Методическите указания - копие, заверено „Вярно с оригинала“, ако е приложимо;
- Друго (описва се).

ЗИФП се комплектуват и подават в общината до обявяване изчерпването на средствата за финансова помощ.

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

Протоколните решения, които се оформят в протокол от ОС на СС (*приложение № 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 ЗИФП в общината за целите на обновяване на сградата и упълномощаване на Управителя/Председателя на УС да подаде ЗИФП;
3. Поемане на задължение за осигуряване съгласието на всички собственици да осигурят достъп по предварително съгласуван график (между СС/ССО и ВИ) до всеки самостоятелен обект от етажната собственост. Решението се приема задължително с единодушие;
4. Даване на съгласие за изпълнение на предложените в резултат на техническото и енергийното обследване допустими дейности, съгласно правилата на 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 СС и общината при условията на Програмата.
6. Определяне на лице (техническо лице или представляващия сдружението), което да бъде упълномощено да представлява СС при изпълнение на следните функции: упражнява контрол при приемането на изработения технически проект, изпълнените СМР от името на СС, като подписва протокол за предаване на строителната площадка; протокол за установяване годността за ползване на обекта; както и протоколите за приемане на изпълнените количества и видове строително ремонтни работи и др. по Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството до пълна реализация на провежданите мерки по обновяване.

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

Общото събрание за вземане на решение се свиква чрез покана по образец (*приложение № 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 (например при покана, поставена на 1-во число, срокът започва да тече от 2-ро число и изтича на 8-мо число. В този случай събранието ще се счете за законосъобразно, ако е проведено най-рано на 9-то число). При наличие на самостоятелни обекти - общинска, държавна или друга собственост, кметът на общината или съответният орган, на когото е предоставено управлението върху имота, също следва да бъде уведомен. В поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му. *„Датата и часът задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол.“*(чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС). Протоколът за залепване на поканата по образец (*приложение № 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.

В конкретния случай целта за свикване на общо събрание е вземане на решение за подаване на ЗИФП в общината за целите на обновяването и необходимите съпътстващи решения, както са описани в образеца. Решенията се оформя с протокол на ОС на СС. 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. Решенията на сдружението се внасят за приемане от общото събрание на собствениците, когато в сдружението не членуват всички собственици на самостоятелни обекти в сградата.



Управителният съвет (управителят) на сдружението свиква общо събрание на собствениците по реда на раздел II от ЗУЕС. В този случай членовете на сдружението участват в общото събрание на собствениците или определят представител, който гласува с дял, равен на идеалните части, с които е взето решението в сдружението. Когато сдружението е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, общото събрание на сдружението има и правомощията на общото събрание на собствениците.

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

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

Решение за разпределение на идеалните части от общите се взема в случаите, предвидени в ЗУЕС (чл. 17, ал. 4, 5 и 6) и се отразява в протокола по образец (*приложение № 3*), а именно:

- „Когато в документите за собственост на самостоятелните обекти в сгради в режим на етажна собственост не са посочени съответните идеални части от общите части на сградата;

- когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100;

- когато управлението се осъществява във всеки отделен вход, а сборът от процентите на идеалните части на собствениците от общите части във входа не е равен на 100“.

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

Справка за ССО по образец (*приложение № 6*)

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

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

Информацията за идеалните части на обектите от общите части на сградата се попълва на база на предоставени данни от собствениците по нотариален акт или друг документ за собственост. Когато разпределението на идеалните части е извършено с решение на общото събрание, информацията в справката се попълва в съответствие с тези решения.

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

### **3. Оценка на ЗИФП**

След получено ЗИФП общината проверява подадените документи и извършва оценка на тяхната пълнота. В случай на липсващи документи общината изисква от СС 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 СС, подали ЗИФП, 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. СС, 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.

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

### **4. Сключване на договор и финансиране на дейностите**

СС, 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.

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

С договора СС 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 СС предвид разходването на публичен ресурс в полза на СС, 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.

След сключване на договора между общината и СС общината от името на СС сключва договор за целево финансиране с ББР и с областния управител по образец (*приложение № 11*).

ББР ще сключва договори за целево финансиране до достигане на лимита 100 000 000 лева (представляващи 10 % от общия наличен финансов ресурс по Националната програма) за дейностите по техническо и енергийно обследване на сградата (*съгласно чл. 2, ал. 1, т. 1 от договора за целево финансиране – приложение № 11*). Лимитът ще се следи текущо и в зависимост от броя на сградите и предвидените СМР по тях може да бъде актуализиран при наличието на свободен ресурс.

Предвид начина на финансиране и предоставяне на БФП по Програмата и поради това, че договарянето, разплащането и финансирането се извършва чрез кмета на общината от името и за сметка на СС, тези дейности и свързаното с тях финансиране и разплащане не се отразяват по бюджетите на общините. Всички операции по програмата, с изключение на разходите на общината по администриране на процеса, не засягат бюджета на общината, включително и по отношение на показателите за поети ангажименти и нови задължения за разходи.

За обществените поръчки, организирани и проведени за повече от една сграда за целите на финансирането за всяка изпълнена дейност по обновяване в сграда, в която има регистрирани повече от едно СС, общината следва да осигури възможността дейността за

всяка конкретна блок-секция, за която има регистрирано СС, да бъде остойностена и платена отделно. В този случай общината има ангажимент да подаде информация за отделната дейност към ББР преди подписване на анекс към договора за целево финансиране за съответната фаза.

За обществените поръчки, организирани и проведени за конкретна/и сграда/и, в която има регистрирани повече от едно СС, общината следва да осигури възможността дейността за всяка конкретна блок-секция, за която има регистрирано СС, да бъде остойностена и платена отделно (чрез наличие на обособени позиции). В този случай общината има ангажимент да подаде информация за отделната дейност към ББР преди подписване на анекс към договора за целево финансиране за съответната фаза.

### **III. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ОБНОВЯВАНЕ ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ**

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

Сключването на договор между СС и общината е предпоставка и основание общината да възложи извършването на обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1 (т. 1-5) и ал. 2 от ЗУТ на външен изпълнител, който ще бъде избран от общината по реда на ЗОП.

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

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

**По Национална програма ще се финансират единствено тези дейности по конструктивно възстановяване/усилване/основен ремонт, в зависимост от повредите, настъпили по време на експлоатацията на сградата, които са предписани като задължителни в техническото обследване!**

#### **2. Обследвания за енергийна ефективност на сградите**

Обследването за енергийна ефективност се възлага на външен изпълнител, който ще бъде избран от общината по реда на ЗОП.

Обследването за енергийна ефективност предписва необходимите енергоспестяващи мерки за постигане на съответствие с изискванията за енергийна ефективност съгласно разпоредбите на раздел II „Обследване за енергийна ефективност и сертифициране на сгради“ от ЗЕЕ и при условията и по реда, определен от Наредба 16-1594 от 2013 г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради. В съответствие с изискванията на тази наредба докладът за енергийното обследване трябва да представи формирани алтернативни пакети от мерки със съответстваща технико-икономическа и екологична оценка.

### **ВАЖНО!**

**По 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 на сгради.**

**За изпълнение на задължителните мерки по обновяване на сградата, предписани в резултат на техническото и енергийното обследване, собствениците дават предварително съгласие чрез протокола от ОС на СС (приложение 9) и декларации от собствениците – нечленуващи в сдружението.**

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

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

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

Изготвянето на технически/работен проект за нуждите на обновяването се възлага на външен изпълнител с екип от правоспособни проектанти, който ще бъде избран от общината по реда на ЗОП. На същия ще му бъде предоставена информацията от продуктите, произведени по реда на дейност по т. 1 и 2.

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

Техническият/работният проект следва да бъде надлежно съгласуван с всички експлоатационни дружества и други съгласувателни органи и одобрен от главния архитект на Общината.

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

Процесът на изготвяне на техническата документация се предшества от осигуряване на скица и виза за проектиране, ако е приложимо. Тези документи се осигуряват от проектанта.

При изготвяне на проектна документация, екипът на външния изпълнител за разработване на инвестиционен проект ще ползва предписанията за обновяване, дадени в изготвените за сградата техническо и енергийно обследване с ЕСМ. Техническият/работният проект за нуждите на енергийното обновяване следва да съдържа само части и мерки, които са допустими за получаване на ФП по програмата.

Доклад за съответствие на техническата документация със съществените изисквания се изготвя от външния изпълнител, който ще осъществява строителен надзор и ще бъде избран предварително по реда на ЗОП.

#### **4. Изпълнение на СМР, строителен надзор, авторски надзор. Инвеститорски контрол**

За изпълнението на СМР за обновяване за енергийна ефективност се провежда процедура по реда на ЗОП.

При същите условия (по реда на ЗОП) общината възлага упражняването на строителен надзор и инвеститорски контрол.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Мониторинг и контрол на изпълнението на СМР**

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

*Мониторинг и текущ контрол по време на строителния процес*

Осъществява се от:

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

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

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

*Мониторинг от страна на общините във връзка с проверката на извършените разходите за обновяване за енергийна ефективност*

Проверката на разходите ще се осъществява от експерти на общината. Контролът по отношение на разходите, извършени от външните изпълнители има за цел да гарантира, че финансираните продукти, работи и услуги са доставени и, че разходите по проекта са действително извършени и са в съответствие с националните правила и включва:

а.) Извършване на 100% документални проверки:

- проверка на оригинални разходооправдателни документи за доказване на реалното изпълнение на дейността, вкл. реквизити, съгласно действащото законодателство;
- проверка на съпътстващи документи с доказателствен характер.
- проверка за аритметични грешки.

б.) Извършване на проверки на място:

**Оценка на услугите, изготвени от външни изпълнители**

В рамките на програмата изготвените доклади и други документи от технически обследвания, обследвания за енергийна ефективност и работни проекти трябва да бъдат проверени и приети от общината по определен от нея ред.

#### **IV. ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩЕСТВЕНИ ПОРЪЧКИ ЗА ИЗБОР НА ИЗПЪЛНИТЕЛИ**

*Строително-технически норми и правила. Общи изисквания към строежите и изисквания към строителните продукти в областта на енергийната ефективност*

##### **1. Строително-технически норми и правила. Общи изисквания към строежите**

Националното законодателство в областта на енергийната ефективност в сградния сектор включва: ЗЕЕ, ЗУТ, ЗЕ, ЗЕВИ, ЗТИП, Закона за националната стандартизация и др. Законите и подзаконовите нормативни актове постоянно се хармонизират с правото на Европейския съюз Директива 2010/31/ЕС за енергийните характеристики на сградите, Директива 2009/28/ЕО за насърчаване използването на енергия от възобновяеми източници, Директива 2012/27/ЕС за енергийната ефективност, Регламент (ЕС) № 305/2011 на Европейския парламент и на Съвета от 9 март 2011 г. за определяне на хармонизирани условия за предлагането на пазара на строителни продукти и за отмяна на Директива 89/106/ЕИО, Директивите от „Нов подход” и стандартите от приложното им поле, както и технически норми, методи и принципи на добрите европейски практики.

Основните подзаконови нормативни актове, които определят техническото равнище на енергопотребление в сградите и създават правната и техническата основа за изискванията за енергийна ефективност, са както следва:

*На основание на ЗУТ:*

- Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради;
- Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите.
- Наредба № 2 от 2008 г. за проектиране, изпълнение, контрол и приемане на хидроизолации и хидроизолационни системи на сгради и съоръжения.

*На основание на ЗЕЕ:*

- Наредба № 16-1594 от 2013 г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради;
- Наредба № РД-16-1058 от 2009 г. за показателите за разход на енергия и енергийните характеристики на сградите;
- Наредба № РД-16-932 от 2009 г. за условията и реда за извършване на проверка за енергийна ефективност на водогрейните котли и на климатичните инсталации по чл. 27, ал. 1 и чл. 28, ал. 1 от Закона за енергийната ефективност и за създаване, поддържане и ползване на базата данни за тях.

*На основание на ЗЕ:*

- Наредба № 15 от 2005 г. за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и експлоатация на обектите и съоръженията за производство, пренос и разпределение на топлинна енергия, както и методиките за нейното прилагане.

*На основание на ЗТИП:*

- Наредба № РД-02-20-1 от 5 февруари 2015 г. за условията и реда за влягане на строителни продукти в строежите на Република България (Обн., ДВ., бр. 14 от 20 февруари 2015 г.) в сила от 01.05.2015 г.

При проектирането на строежите (сгради и строителни съоръжения) трябва да се предвиждат, а при изпълнението им да се влягат, строителни продукти, които осигуряват изпълнението на основните изисквания към строежите, определени в приложение I на Регламент (ЕС) № 305/2011 на Европейския парламент и на Съвета от 9 март 2011 г. за определяне на хармонизирани условия за предлагането на пазара на строителни продукти и за отмяна на Директива 89/106/ЕИО и с чл. 169 от ЗУТ, както следва:

- носимоспособност - механично съпротивление и устойчивост на строителните конструкции и на земната основа при натоварвания по време на строителството и при експлоатационни и сеизмични натоварвания;
- безопасност в случай на пожар;
- хигиена, здраве и околна среда;
- достъпност и безопасност при експлоатация;
- защита от шум;
- енергийна ефективност - икономия на енергия и топлосъхранение;
- устойчиво използване на природните ресурси.

Въз основа на проведеното обследване и предписаните мерки и препоръки проектантът/тите на инвестиционния проект са отговорни за проектирането на сградата в съответствие с приложимите за сградата нормативни актове, както и в съответствие с предписаните енергоспестяващи мерки от обследването за енергийна ефективност, извършено по реда на Наредба № 16-1594 от 2013 г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради и с техническите мерки от обследването на техническите характеристики на съответната сграда, извършено по реда на Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите.

В ЗУТ са определени основните участници в строителството, техните взаимоотношения, задължения и отговорности, както и изискванията за извършване на проверка за удостоверяване изпълнението на изискванията за енергийна ефективност - чрез оценка за съответствие на изработените инвестиционни проекти и надзор за изпълнение на строежите съобразно одобрените инвестиционни проекти. Със ЗУТ са регламентирани изискванията и редът за получаване на разрешение за строеж, съответно за въвеждане на сградите в експлоатация.

Наредбите за енергийните характеристики на сградите и за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради се прилагат *съгласувано* и са нормативната база за планиране, проектиране, обследване и сертифициране на сградите.

Минималните изисквания при планиране, проектиране, изпълнение и поддържане на сградите по отношение на енергийните им характеристики са следните:

- да не представляват заплаха за хигиената или здравето на обитателите или на съседите и за опазването на околната среда, параметрите на микроклимата да осигуряват нормите за топлинна среда (комфорт), осветеност, качество на въздуха, влага и шум;
- отоплителните, климатичните и вентилационните инсталации да са проектирани и изпълнени по такъв начин, че необходимото при експлоатацията количество енергия да е минимално;



- да са защитени със съответстваща на тяхното предназначение, местоположение и климатични условия топлинна и шумоизолация, както и от неприемливи въздействия от вибрации;
- да са енергоефективни, като разходват възможно най-малко енергия по време на тяхното изграждане, експлоатация и разрушаване;
- да са съобразени с възможностите за оползотворяване на слънчевата енергия и на енергията от други възобновяеми източници, когато е технически осъществимо и икономически целесъобразно.

Техническият показател, който се нормира в числова стойност за съответните нива на енергийна ефективност от скалата на класовете на енергопотребление е интегрираният показател „специфичен годишен разход на първична енергия в kWh/m<sup>2</sup>“. За различните предназначения на сградите този показател има различни нормативни числови граници за съответните нива на енергопотребление по скалата от A<sup>+</sup> до G.

Съответствието с изискването за енергийна ефективност се счита за изпълнено, когато стойността на специфичния годишен разход на първична енергия на сградата попада в диапазона на числовите граници на съответния енергиен клас, за който е определено нормативно изискване за принадлежност.

При изчисляването на специфичния годишен разход на първична енергия се включват най-малко:

- 1) ориентацията, размерите и формата на сградата;
- 2) характеристиките на сградните ограждащи конструкции, елементите и вътрешните пространства, в т.ч.:
  - а) топлинни, включително на вътрешните конструктивни елементи: топлинен капацитет, изолация, пасивно отопление, охлаждащи компоненти и топлинни мостове;
  - б) въздухопропускливост;
- 3) влагоустойчивостта и водонепропускливостта;
- 4) системите за отопление и гореща вода за битови нужди, включително изолационните характеристики;
- 5) климатичните инсталации;
- 6) системите за вентилация;
- 7) естественото осветление и осветителните инсталации;
- 8) пасивните слънчеви системи и слънчевата защита;
- 9) естествената вентилация;
- 10) системите за оползотворяване на възобновяеми енергийни източници;
- 11) външните климатични условия, в т.ч. разположението и изложението на сградата и вътрешните климатични условия;
- 12) вътрешните енергийни товари.

Посочените елементи участват задължително в енергийния баланс на сградата, определяйки я като интегрирана система, която разходва енергия при съответни климатични условия.

Съответствието с изискванията за енергийна ефективност за целите на **Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради**, за които първото им въвеждане в експлоатация е до 01.02. 2010 г., включително се приема за изпълнено, когато *интегрираният показател – специфичен годишен разход на първична*

енергия в kWh/m<sup>2</sup> годишно, съответства най-малко на клас на енергопотребление „С“.

Скалата с числови стойности на енергопотребление за жилищни сгради е както следва:

| Клас | EPmin,<br>kWh/m2 | EPmax,<br>kWh/m2 | ЖИЛИЩНИ СГРАДИ |
|------|------------------|------------------|----------------|
| A+   | <                | 48               |                |
| A    | 48               | 95               |                |
| B    | 96               | 190              |                |
| C    | 191              | 240              |                |
| D    | 241              | 290              |                |
| E    | 291              | 363              |                |
| F    | 364              | 435              |                |
| G    | >                | 435              |                |

Техническите норми за минимални изисквания към енергийните характеристики на сградите и сградните компоненти са разработени въз основа на *ефективността на разходите* съгласно изискванията на делегирания Регламент (ЕС) № 244/2012 на Комисията от 16 януари 2012 г. Постигането на нивата на енергопотребление по скалата е свързано с прецизна оценка на инвестициите за подобряване на енергийната ефективност, които не трябва да надхвърлят приходите от осъщественото енергоспестяване и едновременно с това да гарантират целесъобразен срок на възвръщаемост на вложените средства. Такава оценка – за целесъобразността на инвестициите за енергоспестяване, включва оценка на пакети от енергоспестяващи мерки в различни комбинации и определяне на икономически най-изгодния пакет за достигане на минималното изискване – клас „С“ на енергопотребление в съществуваща жилищна сграда. Концепцията за ефективност на разходите е заложена по категоричен начин и в легалната дефиниция на понятието „Енергийна ефективност в сгради“ – това е осигуряването и поддържането на нормативните параметри на микроклимата в сградите, тяхното топлосъхранение и икономията на енергийни ресурси за нуждите на сградите, с минимални финансови разходи (§ 1, т. 1а от допълнителните разпоредби на ЗЕЕ).

Анализът на възможностите за използване на енергията от възобновяеми източници за потребностите на сградата от енергия е част от тази оценка, т.е. част от обследването за енергийна ефективност. Енергийното обследване трябва да докаже ефект на енергоспестяване при включване на възобновяем източник на енергия в енергийния баланс на сградата. В случай че ефектът е количествено доказан с инженерните изчисления, а инвестицията за ВЕИ - икономически обоснована, мярката за генериране на енергия от възобновяем източник се комбинира с други мерки, като се оценява кой е икономически най-изгодният пакет, с който може да се достигне нормативното изискване за годишен разход на енергия.

При реконструкция, основно обновяване, основен ремонт или преустройство на съществуващи сгради, в т.ч. жилищни, въз основа на анализа, се въвеждат в експлоатация инсталации за производство на енергия от възобновяеми източници, **когато това е технически възможно и икономически целесъобразно.**

Техническите възможности включват:

- 1) централизирано отопление, използващо биомаса или геотермална енергия;

2) индивидуални съоръжения за изгаряне на биомаса с ефективност на преобразуването най-малко 85 на сто при жилищни и търговски сгради и 70 на сто при промишлени сгради;

3) слънчеви топлинни инсталации;

4) термопомпи и повърхностни геотермални системи и др. приложими технологии.

Изискванията и последователността на стъпките при определяне на необходимите параметри и показатели по отношение на енергийната ефективност се прилагат при проектирането на нови, както и при реконструкции и обновяване на съществуващи сгради. Специфичното при съществуващите сгради е, че процесът стартира с възлагане на *обследване за енергийна ефективност* по реда на *Наредба № 16-1594 от 2013 г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради*, издадена на основание ЗЕЕ.

Обследването за енергийна ефективност е процес, основан на систематичен метод за определяне и остойностяване на енергийните потоци и разходи в сградите, определящ обхвата на технико-икономическите параметри на мерките за повишаване на енергийната ефективност. Извършва се от консултанти (юридически лица), с право да извършват такава дейност и вписани по реда на ЗЕЕ в публични регистри в АУЕР.

Тук е важно да се отбележи, че избраният пакет от приоритетни енергоспестяващи мерки, предложени с енергийното обследване и съдържащи технически параметри на показателите за разход на енергия по същество представляват *технико-икономическото задание за възлагане и разработване на инвестиционен строителен проект*. Това означава, че за да се гарантира на това място осъществяването на правилна нормативна връзка между ЗЕЕ и ЗУТ, съответно правилна взаимовръзка между действията на отделните участници в процеса по обновяване на сградите, в техническите спецификации за провеждане и възлагане на обществени поръчки за проектиране и строителство следва да бъдат заложени именно техническите параметри от енергийното обследване, с които е изчислен енергоспестяващият и екологичен ефект от прилагане на всяка мярка от предложението като разходно най-ефективен пакет.

Проектантът, съответно консултантът или общинската администрация в зависимост от категорията на строежа съгласно чл. 137 от ЗУТ, е компетентен/а да реши дали предложените енергоспестяващи мерки попадат в обхвата на дефинициите на реконструкция, модернизация, основно обновяване или основен ремонт, за които е необходимо разрешение за строеж, съответно разрешение или удостоверение за въвеждане в експлоатация.

Необходимо е да се има предвид обаче, че нормативната уредба търпи изменения и динамично се хармонизира с европейското право. Предвид това нейното проследяване, познаване и правилно прилагане се превръща в ключов фактор за безпрепятствено реализиране на програми и проекти. На това място е важно да се отбележи, че в съответствие с Директива 2010/31/ЕС в ЗЕЕ беше определен количествен измерител на понятието „основен ремонт“ и на основание т. 21д от § 1 от допълнителните разпоредби на ЗЕЕ „Основен ремонт“ е ремонт на сграда, който обхваща над 25 % от площта на външните ограждащи елементи на сградата. Въведената легална дефиниция по смисъла на ЗЕЕ значително улеснява общинските власти, проектантите и консултантите при определяне на обхвата за основен ремонт и прилагане разпоредбите на ЗУТ, съгласно който за извършване на дейности по основен ремонт се изисква да се издаде строително разрешение. Необходимо е да се има предвид още, че по смисъла на ЗЕЕ:

„Програми за повишаване на енергийната ефективност“ са дейности и мерки, насочени към групите крайни потребители на енергия, които водят до проверимо, измеримо или оценимо

повишаване на енергийната ефективност. Означава, че параметрите за енергоспестяване, заложи в обследването за енергийна ефективност, по същество са и „индикатори за отчитане на постигнатите резултати” от програмата, които подлежат на последваща проверка и мониторинг.

## **2. Технически паспорт. Техническото обследване за установяване на техническите характеристики на сградата. Препоръки за обхват**

Техническият паспорт на съществуваща жилищна сграда се извършва след проведено обследване за установяване на техническите ѝ характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1 - 3 от ЗУТ и включва:

1) съставяне на информационна база данни за нормативните (проектните) стойности на техническите характеристики на обследвания строеж, в т.ч. и тези, свързани със съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 - 3 ЗУТ, в т.ч. оценка за сеизмичната осигуреност на строежа;

2) установяване на действителните технически характеристики на строежа по разделите на част А от техническия паспорт;

3) анализ на действителните технически характеристики на строежа и оценка на съответствието им с нормативните стойности, определени в т. 1;

4) разработване на мерки;

5) съставяне на доклад за резултатите от обследването.

Минималната информация, която е необходима за оценката на сеизмичната осигуреност на строежа, е дадена в приложение № 1 от Наредба № РД-02-20-2 от 27 януари 2012 г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони.

Обследването на строежите се извършва от консултант, получил лиценз от министъра на регионалното развитие и благоустройството по реда на наредбата по чл. 166, ал. 2, или от проектант от различни специалности с пълна проектантска правоспособност, като, в състава им се включват физически лица, упражняващи технически контрол по част „Конструктивна“.

Проектантът, съответно консултантът е компетентен да реши дали предложените енергоспестяващи мерки от енергийното обследване попадат в обхвата на дефинициите на реконструкция, модернизация, основно обновяване или основен ремонт, за които е необходимо разрешение за строеж, съответно разрешение или удостоверение за въвеждане в експлоатация в зависимост от категорията на строежа съгласно чл. 137 от ЗУТ.

### **Препоръки за обхват на техническото обследване приложим за целите на програмата.**

Обследването за установяване на техническите характеристики на сградата следва да се извършва по части на инвестиционния проект, както следва:

1. Част „Архитектурна” – извършва се архитектурно заснемане, ако не е налична проектна документация. Отразяват се всички промени по фасадите и в разпределенията, извършени по време на експлоатацията. Отразяват се размерите и видът на дограмата.
2. Част „Конструктивна” – изключително важна част, с която се цели доказване на носещата и сеизмичната устойчивост на конструкцията за достатъчно дълъг експлоатационен период – поне 40 години.
3. Част „ВиК” – обследват се всички водопроводни и канализационни щрангове, отводняването на покрива, състоянието на противопожарните кранове и др. Извършва се сравнение с действащите норми по време на построяването на сградата и с

действащите в момента норми. Дават се предписания за привеждане в съответствие с действащите норми.

4. Част „Ел. инсталации” – обследват се вътрешните силнотоккови и слаботоккови инсталации, връзки, електромерни табла, асансьорни табла, звънчева и домофонна инсталация и др. Обследва се състоянието на мълниезащитната инсталация. Извършва се сравнение с действащите норми по време на построяването на сградата и с действащите в момента норми. Дават се предписания за привеждане в съответствие с действащите норми.
5. Част „ОВК” – обследват се отоплителната инсталация, ако има изградена такава, състоянието на мрежите, типът и състоянието на абонатната станция. Обследват се други топлоизточници и уреди за БГВ. Отразяват се извършените ремонтни работи по фасадите за частично полагане на топлоизолационна система – вид, размери и др. Дават се предписания за привеждане в съответствие с действащите норми.
6. Част „Пожарна безопасност” – обследват се сградата за пожарна опасност, състоянието на пожарогасителната инсталация, ако има такава, пожарната опасност на асансьорната уредба, пътищата за евакуация. Дават се предписания за привеждане в съответствие с действащите норми.
7. Към всяка една от частите - архитектурна, конструктивна и инсталационните (ВиК, Електро- и ОВК) се извършва обследване на ограждащите конструкции и елементи на сградата и на използваните строителни продукти по отношение на защитата от шум на сградата. Извършва се сравнение с действащите норми по време на построяването на сградата и с действащите минимални изисквания за шумоизолиране на сградите. Дават се предписания за привеждане в съответствие с действащите норми и за обосновка на избраните строителни продукти.

**Препоръчително съдържание на конструктивните обследвания (съгласно разработена от КИИП "Методика за единните критерии за обследване за съществуващи сгради, съоръжения и инсталации").**

1. Запознаване и анализиране на наличната проектна документация за носещата конструкция на сградата – идентифициране на конструктивната система, идентифициране на типа на фундиране, анализиране на наличната информация относно хидрогеоложките условия на фундиране на обследвания обект, и др.
2. Извършване на конструктивно заснемане/при необходимост/, технически оглед, визуално
3. Събиране на информация относно общите геометрични размери на носещата конструкция – междуетажни височини, конструктивни междуосия, наличие на дилатационни фуги и др.
4. Установяване на основните размери на напречните сечения на главните конструктивни елементи от сградата и сравняване с тези от проекта по част „Конструкции“, ако има налична проектна документация.
5. Установяване на якостните и деформационните свойства на вложените в конструкциите материали в главните елементи на конструкцията (бетон, армировка, стомана и др.).
6. Установяване на дефекти и повреди в конструкцията. При наличие на такива се извършва инструментално обследване и документиране на наличните дефекти, пукнатини и повреди в елементите на конструкцията на сградата, участващи с открита армировка, промени в структурата на бетона или стоманата, недопустими деформации и провисвания на отделни елементи и др., свързани с досегашния експлоатационен

период. Установяване на състоянието на характерни дюбелни съединения - уплътняващ състав, наличие на корозия по носещите пръти, състояние на ел. заварките – параметри и обработка, брой и вид на носещите пръти в дадено дюбелно съединение.

## 7. Конструктивна оценка на сградата

7.1. Систематизиране на информацията относно нормите и критериите на проектиране, използвани при първоначално проектиране на носещата конструкция на сградата и/или при извършване на промени или интервенции в конструкцията по време на досегашния период.

7.2а. Установяване на типа и значимостта на минали конструктивни повреди, включително и проведени ремонтни дейности.

7.2б. Установяване на извършвани преустройства в партерните етажи и засегнати ли са носещи конструктивни елементи.

7.3. Проверка на носещата способност и сеизмична осигуреност на ЕПЖС секцията и на характерни елементи на конструкцията при отчитане актуалните характеристики на вложените материали.

7. Обобщени резултати за конструктивната оценка на сградата и основни препоръки за привеждането ѝ в съответствие с изискванията на съвременните нормативни актове.

8. Заключение за съотношението между действителната носеща способност и антисеизмична устойчивост, очакваните въздействия при бъдещата ѝ експлоатация.

Препоръчва се обществените поръчки за избор на външни изпълнители: за извършване на обследване за енергийна ефективност, за обследване за техническите характеристики и изготвяне на технически паспорт на сградата и за проектиране да се организират времево така, че екипите на отделните участници да имат възможността да работят съгласувано за постигане на техническите изисквания към сградата. Този процес включва и изготвяне на коректни количествено-стойностни сметки (КСС) от проектантите, изготвяне на икономическата оценка в доклада от енергийното обследване на база КСС с оглед гарантиране ефективността на разходите за енергийно обновяване. Този подход понякога изисква итеративни действия между екипите и детайлно съгласуване на всеки етап от инженерните процедури.

Когато предложените с енергийното обследване мерки са основание за разработване на инвестиционен проект, който подлежи на оценяване на съответствието с изискванията на чл. 169 и на съгласуване и одобряване от съответните държавни и общински органи (чл. 144 ЗУТ), този проект още при разработването му трябва да бъде съобразен и с останалите основни изисквания към строежа, а именно с действащите норми и правила за надеждност и сеизмична устойчивост на конструкцията, за пожарна безопасност, както и със санитарно-хигиенните изисквания и с изискванията за безопасна експлоатация. Изпълнението на тези основни изисквания също не трябва да противоречат на изискванията за енергийна ефективност т.е прилага се интегриран подход при изпълнение на нормите.

От друга страна енергоспестяващият ефект, съответно еквивалентният му екологичен ефект са пряко повлияни от качеството на изпълнение на СМР в сградите. В този смисъл техническата спецификация за провеждане и възлагане на строителството в сградите трябва умело да рамкира технически и други изисквания, съгласно §1, т. 30 от Допълнителните разпоредби на ЗОП, които *да не допускат компромис по отношение на качеството*, за да са гарантирани от гледна точка на изпълнението на СМР за постигане на двата изчислени ефекта с енергийното обследване – енергийното спестяване на доставена и първична енергия от една страна и ограничаване на вредните емисии CO<sub>2</sub> в атмосферата от друга. От друга страна в техническите спецификации за възлагане на строителството трябва да се включат и други видове СМР, без които изпълнението на мерките за енергийна ефективност не би

довела до необходимото качество и които допринасят косвено за гарантиране на прогнозирания с обследването енергоспестяващ ефект.

Техническата спецификация за строителство трябва да се изготви, възложи и изпълни върху конкретните проектни решения, обемът и съдържанието на които са определени с проектна документация за всяка сграда. Проектната документация за сградата включва: проекти, изработени в съответните фази, по онези части на инвестиционния проект, за които с обследването за енергийна ефективност (извършено по реда на ЗЕЕ), са комбинирани енергоспестяващи мерки за сградата в разходно най-изгодния пакет. В зависимост от спецификата на всяка сграда и на основание чл. 139, ал. 2 от ЗУТ, проектната документация включва и частите на инвестиционния проект, въз основа на които може да се направи оценка за съответствие с изискванията на чл. 169, ал. 1 – 3 и да се изпълни строежът.

Изпълнението на техническата спецификация за строителство се базира на видовете СМР, определени с инвестиционния проект за конкретната сграда и основаващи се на проектните технически решения на проектанта. База за разработване на проектантските решения са двата вида обследвания: обследването за енергийна ефективност, изготвено по реда на *Наредба № 16-1594 от 2013 г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради*, както и обследването на техническите характеристики на сградата, което се извършва по реда на *Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите*.

Техническата спецификация за строителство трябва да определя рамката за изпълнение на основни видове допустими по програмата видове СМР и енергоспестяващи мерки за постигане на стандартите за енергийна ефективност чрез:

а) подобряване на енергийните характеристики на сградните ограждащи конструкции и елементи чрез обновяване с високотехнологични топлоизолационни системи (продукти, материали и аксесоари);

б) повишаване на ефективностите на системите за отопление, вентилация и охлаждане в сградите, което води до спестяване на първични енергийни ресурси при трансформация на енергия в тези системи;

в) повишаване ефективността на системите за горещо водоснабдяване, свързани с потреблението на енергия от конвенционални източници;

г) повишаване ефективността на генераторите на топлина чрез съвременни технологии вкл. оползотворяващи отпадна топлина в сградата и/или енергия от възобновяеми източници;

д) повишаване ефективностите на системите за управление на топлоподаване и регулиране на топлината в сградите и стимулиране на потребителското поведение за енергоспестяване чрез достъпно регулиране на количеството топлина във всяко жилище.

### **3. Общи и специфични изисквания към строителните продукти**

Строителните продукти, предназначени за трайно влагане в сградите трябва да са годни за предвижданата им употреба и да удовлетворяват основните изисквания към строежите в продължение на икономически обоснован период на експлоатация и да отговарят на съответните технически спецификации и националните изисквания по отношение на предвидената употреба. Характеристиките им трябва да са подходящи за вграждане, монтиране, поставяне или инсталиране при проектиране на сградите и техните обновявания, ремонти и реконструкции.

По смисъла на Регламент № 305:

- „*строителен продукт*“ означава всеки продукт или комплект, който е произведен и пуснат на пазара за трайно влагане в строежи или в части от тях и чиито експлоатационни

показатели имат отражение върху експлоатационните характеристики на строежите по отношение на основните изисквания към строежите;

- „комплект“ означава строителен продукт, пуснат на пазара от един-единствен производител, под формата на набор от най-малко два отделни компонента, които трябва да бъдат сглобени, за да бъдат вложени в строежите;
- „съществени характеристики“ означава онези характеристики на строителния продукт, които имат отношение към основните изисквания към строежите;
- „експлоатационни показатели на строителния продукт“ означава експлоатационните показатели, свързани със съответните съществени характеристики, изразени като ниво, клас или в описание.

Редът за прилагане на техническите спецификации на строителните продукти е в съответствие с Регламент № 305, чл. 5, ал. 2 и 3 от ЗТИП и Наредбата за съществените изисквания към строежите и оценяване на съответствието на строителните продукти. Строителните продукти се влагат в строежите въз основа на съставени декларации, посочващи предвидената употреба и се придружават от инструкция и информация за безопасност на български език. Декларациите са:

1) декларация за експлоатационни показатели съгласно изискванията на Регламент (ЕС) № 305/2011 и образеца, даден в приложение III на Регламент (ЕС) № 305/2011, когато за строителния продукт има хармонизиран европейски стандарт или е издадена Европейска техническа оценка. При съставена декларация за експлоатационни показатели на строителен продукт се нанася маркировка „СЕ“ ;

2) декларация за характеристиките на строителния продукт, когато той не е обхванат от хармонизиран европейски стандарт или за него не е издадена ЕТО. При съставена декларация за характеристиките на строителен продукт не се нанася маркировката „СЕ“;

3) декларация за съответствие с изискванията на инвестиционния проект, когато строителните продукти са произведени индивидуално или по заявка, не чрез серийно производство, за влягане в един единствен строеж.

Декларациите следва да демонстрират съответствие с българските национални изисквания по отношение на предвидената употреба или употреби, когато такива са определени.

На строежа се доставят само строителни продукти, които притежават подходящи характеристики за вграждане, монтиране, поставяне или инсталиране в сградите и само такива, които са заложили в проектите на сградите със съответните им технически характеристики, съответстващи на техническите правила, норми и нормативи, определени със съответните нормативни актове за проектиране и строителство.

Всяка доставка се контролира от консултантът, упражняващ строителен надзор на строежа.

Доставка на оборудване, потребяващо енергия, свързано с изпълнение на енергоспестяващи мерки в сградите трябва да бъде придружено с документи, изискващи се от *Наредба на МС за изискванията за етикетирание и предоставяне на стандартна информация за продукти, свързани с енергопотреблението, по отношение на консумацията на енергия и на други ресурси.*

### **3.1. Специфични технически изисквания към топлофизичните характеристики на строителните продукти за постигане на енергоспестяващия ефект в сградите.**

Доставката на всички строителни продукти (материали, елементи, изделия, комплекти, и др.) предварително се съгласува с Възложителя и с Консултанта.



За намаляване на разхода на енергия и подобряване на енергийните характеристики на съответната сграда по националната програма, следва да се предвиждат топлоизолационни продукти, чиито технически характеристики съответстват на нормативните изисквания за енергийна ефективност в сградите. Връзката между изискването за икономия на енергия и съответните продуктови области, повлияни от това изискване е направена в табл. 1:

| <b>Таблица 1</b>   |  |   |
|--|--|---|
| <b>Съответствие на продуктовете области с показателите за разход на енергия, регламентирани в националното законодателство по енергийна ефективност</b>  |  |   |
| <b>А. Продуктови области, които са обхванати от Регламент (ЕС) № 305/2011 г.</b>   |  |   |
| <b>Код на област*</b>  | <b>Продуктова област</b>   | <b>Връзка с показатели за разход на енергия от наредбата за енергийните характеристики на сградите</b>  |
| 2  | Врати, прозорци, капаци, врати за промишлени и търговски сгради и за гаражи и свързаният с тях обков | коэффициент на топлопреминаване през прозорците ( $W/m^2K$ )<br>топлинни загуби от топлопреминаване към околната среда (kW)<br>топлинни загуби от инфилтрация на външен въздух (kW)                         |
| 4  | Продукти за топлоизолация.<br>Комбинирани изолационни комплекти/системи                              | коэффициент на топлопреминаване през външните стени ( $W/m^2K$ )<br>топлинни загуби от топлопреминаване към околната среда (kW)   |
| 14   | Дървесни плочи (панели) и елементи   | коэффициент на топлопреминаване през външните стени ( $W/m^2K$ )  |
| 17   | Зидария и свързани с нея продукти.<br>блокове за зидария, строителни разтвори, стенни връзки         | коэффициент на топлопреминаване през външните стени ( $W/m^2K$ )<br>топлинни загуби от топлопреминаване към околната среда (kW)   |
| 22   | Покривни покрития, горно осветление, покривни прозорци и спомагателни продукти, покривни комплекти   | коэффициент на топлопреминаване през прозорците ( $W/m^2K$ );<br>коэффициент на топлопреминаване през покрива ( $W/m^2K$ )<br>топлинни загуби от инфилтрация на външен въздух (kW)                          |
| 25   | Строителни лепила  | коэффициент на топлопреминаване през външните стени ( $W/m^2K$ )<br>топлинни загуби от топлопреминаване към околната среда (kW)   |
| 27   | Устройства за отопление (отоплителни тела от всякакъв тип като елементи от система)                  | - коэффициент на полезно действие на преноса на топлина от източника до отоплявания и/ или охлаждаания обем на сградата (%);<br>- коэффициент на полезно действие на генератора на топлина и/ или студ (%); |
| 34   | Строителни комплекти, компоненти, предварително изготвени елементи                                   | общ годишен специфичен разход на енергия за отопление, охлаждане, вентилация, гореща вода, осветление и уреди (kWh/ m2);  |
| <b>Б. Продуктови области, които не са обхванати от Регламент (ЕС) № 305/2011 – продукти, потреблящи енергия, за които в делегирани регламенти на Европейската комисия са определени изисквания във връзка с изпълнението на Директива 2010/30/ЕС</b> |  |   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Лампи за осветление   | общ специфични топлинни загуби/ притоци ( $W/m^3$ )   |
| 2 | Автономни климатизатори   | коэффициент на трансформация на генератора на топлина и/или студ<br>топлинна мощност на системата за отопление (kW)<br>топлинна мощност на системата за охлаждане (kW)<br>общ годишен специфичен разход на енергия за отопление, охлаждане, вентилация, гореща вода, осветление и уреди ( $kWh/m^2$ ) |
| 3 | Водогрейнни котли за отопление и БГВ (вкл. изгарящи пелети и дърва) | топлинна мощност на системата за отопление (kW);<br>общ годишен специфичен разход на енергия за отопление, охлаждане, вентилация, гореща вода, осветление и уреди ( $kWh/m^2$ )   |
| 4 | Слънчеви колектори  | топлинна мощност на системата за гореща вода (kW)<br>общ годишен специфичен разход на енергия за отопление, охлаждане, вентилация, гореща вода, осветление и уреди ( $kWh/m^2$ )  |
| 5 | Абонатни станции (комплекти)  | топлинна мощност на системата за отопление (kW)<br>топлинна мощност на системата за БГВ (kW)<br>общ годишен специфичен разход на енергия за отопление, охлаждане, вентилация, гореща вода, осветление и уреди ( $kWh/m^2$ )   |
| 6 | Водоохлаждащи агрегати и въздухоохладители                          | общ годишен специфичен разход на енергия за отопление, охлаждане, вентилация, гореща вода, осветление и уреди ( $kWh/m^2$ )   |
| 7 | Термопомпи (комплекти)  | общ годишен специфичен разход на енергия за отопление, охлаждане, вентилация, гореща вода, осветление и уреди ( $kWh/m^2$ )   |
| 9 | Рекуператори на топлина   | общ годишен специфичен разход на енергия за отопление, охлаждане, вентилация, гореща вода, осветление и уреди ( $kWh/m^2$ )   |

### 3.2. Продуктови области, обхванати от Регламент (ЕС) № 305/2011 г.

| Таблица 2 |  | Технически спецификации в конкретната продуктова област |  |
|-----------|--|---|--|
| №         | Продуктова област  | Продукти  | Стандарти в конкретната тематична област   |
| 1         | Врати, прозорци, капаци, врати за промишлени и търговски сгради и за гаражи и свързаният с тях обков | Сглобяеми готови за монтаж елементи                     | БДС EN 13241-1:2003+A1 - Врати за промишлени и търговски сгради и за гаражи<br>стандарт за продукт<br>БДС EN 14351-1/NA - Врати и прозорци<br>стандарт за продукт, технически характеристики<br>Част 1: Прозорци и външни врати без характеристики за устойчивост на огън и/или пропускане на дим<br>БДС ISO 18292 - Енергийни характеристики на остъклени системи за жилищни сгради |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| 2 | Продукти за топлоизолация. Комбинирани изолационни комплекти/системи                      | Полистирени<br>Вати<br>Дървесни<br>Влакна<br>Минерални топлоизолационни плочи | <p>БДС EN 13163 - Топлоизолационни продукти за сгради продукти от експандиран полистирен (EPS), произведени в заводски условия</p> <p>БДС EN 13164 - Топлоизолационни продукти за сгради продукти от екструдирани полистирен (XPS), произведени в заводски условия</p> <p>БДС EN 13166 - Топлоизолационни продукти за сгради продукти от твърд пенофенопласт (PF), произведени в заводски условия</p> <p>БДС EN 13167 - Топлоизолационни продукти за сгради продукти от пеностъкло (cg), произведени в заводски условия</p> <p>БДС EN 13168 – Топлоизолационни продукти на сгради Продукти от дървесна вата (WW) произведени в заводски условия</p> <p>БДС EN 13169 -Топлоизолационни продукти за сгради продукти от експандиран перлит (EPB), произведени в заводски условия</p> <p>БДС EN 13170 - Топлоизолационни продукти за сгради продукти от експандиран корк (ICB), произведени в заводски условия</p> <p>БДС EN 13171 - Топлоизолационни продукти за сгради продукти от дървесни влакна (WF), произведени в заводски условия</p> <p>БДС EN 13162 - Топлоизолационни продукти за сгради. продукти от минерална вата (MW), произведени в заводски условия.</p> <p>БДС EN ISO 13788 -Хигротермални характеристики на строителни компоненти и строителни елементи. Температура на вътрешната повърхност за предотвратяване на критична влажност на повърхността и конденз в пукнатини. Изчислителни методи (ISO/DIS 13788-2011)</p> <p>БДС EN ISO 14683 – Топлинни мостове в строителните конструкции. Коефициент на линейно топлопреминаване. Опростени методи и ориентируващи изчислителни стойности</p> <p>ЕТО 05-093 Минерални топлоизолационни плочи</p> |
| 3 | Зидария и свързани с нея продукти. блокове за зидария, строителни разтвори, стенни връзки | Тухли<br>Камък<br>Газобетон   | <p>БДС EN 771-1 +A1 – Изисквания за блокове за зидария</p> <p>БДС EN 771-1/NA - Изисквания за блокове за зидария Част 1: Глинени блокове за зидария</p> <p>Национално приложение (NA)</p> <p>БДС EN 771-2 - Изисквания за блокове за зидария Част 2: Калциево-силикатни блокове за зидария</p> <p>БДС EN 771-2/NA - Изисквания за блокове за зидария Част 2: Калциево-силикатни блокове за зидария</p> <p>БДС EN 771-4 +A1 - Изисквания за блокове за зидария Част 4: Блокове за зидария от автоклавен газобетон</p> <p>БДС EN 771-4/NA - Изисквания за блокове за зидария Част 4: Блокове за зидария от автоклавен газобетон</p> <p>БДС EN 771-5/NA - Изисквания за блокове за зидария</p> <p>Част 5: Блокове за зидария от изкуствен камък</p> <p>БДС EN 771-6/NA - Изисквания за блокове за зидария</p> <p>Част 6: Блокове за зидария от естествен камък</p> <p>БДС EN 1745 – Зидария и продукти за зидария Методи за</p>   |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   |  |  | определяне на изчислителни топлинни стойности               |
| 4 | Покривни покрития, горно осветление, покривни прозорци и спомагателни продукти, покривни комплекти | Стъкло и<br>Рамки от<br>PVC или<br>Алуминий<br>или дърво | БДС EN 1304/NA - Глинени покривни керемиди и приспособления |

Референтни стойности на коефициента на топлопреминаване за целите на Националната програма през сградните ограждащи конструкции и елементи на сгради, които се използват за сравнение при изчисляване на годишния разход на енергия в жилищните сгради

| № по ред | Видове ограждащи конструкции и елементи  | U, W/m <sup>2</sup> K   |
|----------|--|---|
|          |  | за сгради със среднообемна вътрешна температура $\theta_i \geq 15$ °C |
| 1.       | Външни стени, граничещи с външен въздух  | 0,28  |
| 2.       | Стени на отопляемо пространство, граничещи с неотопляемо пространство, когато разликата между среднообемната температура на отопляемото и неотопляемото пространство е равна или по-голяма от 5 °C | 0,50  |
| 3.       | Външни стени на отопляем подземен етаж, граничещи със земята   | 0,60  |
| 4.       | Подова плоча над неотопляем подземен етаж  | 0,50  |
| 5.       | Под на отопляемо пространство, директно граничещ със земята в сграда без подземен етаж   | 0,40  |
| 6.       | Под на отопляем подземен етаж, граничещ със земята   | 0,45  |
| 7.       | Под на отопляемо пространство, граничещо с външен въздух, под над проходи или над други открити пространства, еркери   | 0,25  |
| 8.       | Стена, таван или под, граничещи с външен въздух или със земята, при вградено площно отопление  | 0,40  |
| 9.       | Плосък покрив без въздушен слой или с въздушен слой с дебелина $\delta \leq 0,30$ m; таван на наклонен или скатен покрив с отоплявано подпокривно пространство, предназначено за обитаване         | 0,25  |

|     |  |      |
|-----|--|------|
| 10. | Таванска плоча на неотопляем плосък покрив с въздушен слой с дебелина $\delta > 0,30$ m<br>Таванска плоча на неотопляем, вентилиран или невентилиран наклонен/скатен покрив със или без вертикални ограждащи елементи в подпокривното пространство | 0,30 |
| 11. | Външна врата, плътна, граничеща с външен въздух  | 2,2  |
| 12. | Врата, плътна, граничеща с неотопляемо пространство  | 3,5  |

| Референтни стойности на коефициента на топлопреминаване за целите на Националната програма през прозрачни ограждащи конструкции (прозорци и врати) за жилищни и нежилищни сгради, които се използват за сравнение при изчисляване на годишния разход на енергия в сградите |  |               |
|--|--|---------------|
| № по ред   | Вид на сглобения елемент - завършена прозоречна система  | $U_w, W/m^2K$ |
| 1.   | Външни прозорци, остъклени врати и витрини с крила на вертикална и хоризонтална ос на въртене, с рамка от екструдирани поливинилхлорид (PVC) с три и повече кухи камери; покривни прозорци за всеки тип отваряемост с рамка от PVC | 1,4           |
| 2.   | Външни прозорци, остъклени врати и витрини с крила на вертикална и хоризонтална ос на въртене, с рамка от дърво/покривни прозорци за всеки тип отваряемост с рамка от дърво  | 1,6/1,8       |
| 3.   | Външни прозорци, остъклени врати и витрини с крила на вертикална и хоризонтална ос на въртене, с рамка от алуминий с прекъснат топлинен мост   | 1,7           |
| 4.   | Окачени фасади/окачени фасади с повишени изисквания  | 1,75/1,9      |

### 3.3. Технически изисквания към топлофизични характеристики на доставени на строежа продукти за топлоизолация от: полистироли - експандиран (EPS) и екструдирани (XPS) и вати, както и топлоизолационни комплекти (системи) с такива продукти

Препоръчва се техническите спецификации за строителство да се съставят за топлоизолационни комплекти стандартна или висока технология, която включва най-малко следните елементи:

- Стабилизиран фасаден експандиран полистирол, с коефициент на топлопроводност  $\lambda \leq 0,035 \text{ W/m.K}$ , със съответна плътност при определени условия на изпитване.

или

- Стабилизиран фасаден екструдирани полистирол, с коефициент на топлопроводност  $\lambda \leq 0,033 \text{ W/m.K}$ , със съответна плътност при определени условия на изпитване.

или

- Фасадни плоскости от минерална вата -  $\lambda \leq 0,045 \text{ W/m.K}$ , със съответна плътност при определени условия на изпитване.

или

- Теплоизолационни продукти от пенополиуретан с плътност, съответстваща на - коефициент на топлопроводност  $\lambda \leq 0,029 \text{ W/m.K}$  при определени условия на изпитване.
- Минерални теплоизолационни плочи -  $\lambda \leq 0,045 \text{ W/m.K}$ , при определени условия на изпитване.

*За EPS и XPS се препоръчва да се декларират също: деформация при определени условия на натоварване на натиск и температурно въздействие; якост на опън перпендикулярно на повърхностите; напрежение на натиск при 10 % деформация; продължително водопоглъщане чрез дифузия; мразоустойчивост; дифузия и пренасяне на водни пари; динамична коравина; реакция на огън; клас на горимост – по норми за съответното предназначение в сградата.*

*За вати се препоръчва да се декларират също: дифузия на водни пари; стабилност на размерите при определена температура и при определена влажност на въздуха; динамична якост; свиваемост; якост на опън перпендикулярно на лицевата част; клас на горимост – А1.*

*Теплоизолационните продукти от пенополиуретан следва да се съобразят с конкретното им предназначение и дебелината на покритието следва да бъде оразмерена в зависимост от коефициента на топлопроводност за съответната плътност.*

- еластична лепилна прахообразна смес за лепене на теплоизолационни плочи, съвместима с конкретната теплоизолационна система и основния теплоизолационен продукт;
- еластична лепилно-шпакловъчна прахообразна смес за лепене и шпакловане на теплоизолационни плочи от EPS, за шпакловане на основи от цимент, сглобяеми елементи от бетон, мазилки на циментова основа, термоизолиращи мазилки, за декоративни детайли;
- армираща стъклотекстилна мрежа с алкалоустойчиво покритие за вграждане в теплоизолационната система, съвместима с предлаганата теплоизолационна система;
- импрегнатор-здравител на дисперсна основа, предназначен за основи, които ще бъдат третирани с продукти от групата на акрилни, силикатни или силиконови продукти според конкретното предназначение;
- отлично защитно и декоративно покритие за външни и вътрешни повърхности, комбинация от акрилен и силиконов полимер, подбрани инертни материали с различен гранулометричен състав, добавки, подпомагащи по-бързото съхнене на

продукта, както и оцветители с висока устойчивост към UV лъчи и лоши климатични условия, съдържащи специални антибактериални добавки срещу мухъл и лишеи. Паропропусклива и водоотблъскваща мазилка съгласно архитектурен проект на сградата.

Дебелината на топлинната изолация от съответния вид *се оразмерява* в техническия проект на съответната сграда в част „Енергийна ефективност“ и се съобразява с техническите параметри, заложи за съответната енергоспестяваща мярка в енергийното обследване. За изчисляване на коефициента на топлопреминаване  $U$  ( $W/m^2K$ ) проектните стойности на коефициента на топлопроводност ( $\lambda$ ,  $W/m.K$ ) се определят в съответствие с БДС EN ISO 10456 „Строителни материали и продукти. Процедури за определяне на деклариран и проектни топлинни стойности.“

Проектните стойности на коефициента на топлопроводност може да се определят по:

1. деклариран стойности, обявени по реда на Наредба № РД-02-20-1 от 2015 г. за условията и реда за влагане на строителни продукти в строежите на Република България, както следва:

а) да е декларирана еквивалентността на условията при изпитването, при които са получени декларираните стойности, в съответните с продуктовете хармонизирани стандарти;

б) измерванията да са проведени при условията на изпитване съгласно БДС EN ISO 10456, в т.ч. дебелина и плътност за идентификация на образеца за изпитване, препоръчителна температура на изпитването ( $10\text{ }^{\circ}\text{C}$  или  $23\text{ }^{\circ}\text{C}$ ), най-ниско съдържание на влага, изразено в масови части и достигнато чрез изсушаване на образеца, съдържание на влага в състояние на равновесие при температура  $23\text{ }^{\circ}\text{C}$  и относителна влажност на въздуха  $50\%$ , възраст (стареене) на образеца;

2. измерени стойности (директно измерени или получени индиректно чрез използване на установено съответствие (корелация) с друг технически показател (например плътност); измерванията трябва да съответстват на условията на изпитване съгласно БДС EN ISO 10456, в т.ч. дебелина и плътност за идентификация на образеца за изпитване, препоръчителна температура на изпитването ( $10\text{ }^{\circ}\text{C}$  или  $23\text{ }^{\circ}\text{C}$ ), най-ниско съдържание на влага, изразено в масови части и достигнато чрез изсушаване на образеца, съдържание на влага в състояние на равновесие при температура  $23\text{ }^{\circ}\text{C}$  и относителна влажност на въздуха  $50\%$ , възраст (стареене) на образеца; хигротермалните характеристики на строителните материали и продукти се определят съгласно БДС EN 12 572;

3. таблични (стандартизиран) стойности – типични стойности, които може да се отчитат от информационно приложение № 4 от Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради или от други официални източници, когато в приложението няма конкретна информация за продукта; когато е даден набор от стойности в зависимост от плътността, може да се използва интерполация на стойностите.

В инвестиционните проекти на сградите могат да бъдат заложи характеристики и показатели на топлоизолационни продукти, съответно строителството да бъде изпълнено с продукти, чиито характеристики и показатели съответстват на заложените технически параметри в енергийното обследване и в техническия проект и които отговарят на всички нормативни изисквания за предлагането им на българския пазар и на предвидената им употреба (предназначение) в сградите.

Препоръчва се да се поощрява използването и на нови технологии с доказани техническа и икономическа целесъобразност и екологосъобразност, с които се гарантира постигането на изчисления в енергийното обследване енергоспестяващ ефект.

Посочените по-горе видове топлоизолационни продукти и техническите им характеристики са препоръчителни и не изчерпват приложението на други подобни продукти, които също

отговарят на приложимите нормативни изисквания и стандарти и имат енергоспестяващ ефект при предвидената им употреба (предназначение) в сградите.

Изчисленията, направени в част „Енергийна ефективност“ на инвестиционния проект са задължителни за спазване от строителя при изготвяне на офертата за изпълнение на топлинна изолация на сградата. Изпълнението на архитектурно-строителните детайли, разработени в част архитектурна са също задължителни за строителя, като корекции на архитектурно – строителните детайли се извършват съгласно предвидения законов ред.

В техническата спецификация за строителство възложителят следва да посочи ясно коефициентите на топлопреминаване през външните ограждащи елементи на сградата, които трябва да се постигнат с полагане на топлоизолационна система за съответното предназначение в сградата, като тези коефициенти също се взимат от инвестиционния проект, където на по-ранен етап са съобразени и съгласувани с резултатите от обследването за енергийна ефективност.

### **3.4. Технически изисквания към хидроизолации и хидроизолационни системи**

Проектните решения на хидроизолациите и на хидроизолационните системи на сгради се представя в част архитектурна на инвестиционния проект.

Във фаза технически проект проектните решения за изпълнение на хидроизолациите и/или на хидроизолационните системи се представят в чертежите на проекта с характерните детайли, а така също се задават минималните експлоатационни показатели на съществените характеристики на избраните хидроизолационни продукти.

Във фаза работен проект за хидроизолационни системи се разработват подробно детайли за характерните зони, като дилатационни или работни фуги, водоприемници, отдушници, ограждащи бордове и всички повърхнини, пресичащи изолираната повърхност, отвори за преминаване на инсталации през изолираните части на сградата, покриви с променящ се наклон и др. В работния проект се дават и изискванията към строителните продукти, и към технологията за изпълнение на хидроизолациите и/или на хидроизолационните системи в съответствие с техническия проект; предписания за извършване на водна проба и изискванията за поддържане по време на експлоатация.

Физико-механичните характеристики на предвидените за изпълнение хидроизолации и хидроизолационни системи и условията за полагането им трябва да отговарят на нормативните изисквания на Наредба № 2 от 2008 г. в зависимост от вида на продуктите и предвидените им функции и предназначение.

Видовете строителни продукти, които могат да се предвиждат при проектирането на хидроизолации и на хидроизолационни системи на плоски покриви на сгради и съоръжения и за които в наредбата са определени физико-механични характеристики, са съответно на база на:

- огъваеми битумни мушамы;
- пластмасови и каучукови мушамы;
- битумнополимерни състави;
- течни полимерни състави;
- циментнополимерни състави.

Видът на хидроизолацията и на хидроизолационната система на плоски покриви на сгради и съоръжения се избира в зависимост от:

- техническите характеристики и технологията за изпълнение на строежа;



- вида на строежа: ново строителство, основен ремонт, реконструкция, основно обновяване или преустройство;
- вида на основата, върху която ще се изпълнява хидроизолацията (бетон, циментно-пясъчен разтвор, торкретбетон, дървесина, метал, зидария и др.);
- компонентите (слоеве) на хидроизолационната система;
- вида и начина на водоотвеждането;
- използваемостта на покрива.

### **3.5. Технически изисквания към доставени на строежа комплекти от сглобени прозорци и врати, които ще се монтират върху фасадите на сградите.**

В съответствие с *Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради*, на етапа на изпълнение на строителството доставените на строежа комплекти трябва да бъдат придружени с декларация за съответствие от изпитване на типа за доказване на съответствието на продукта с БДС EN 14351-1:2006 и БДС EN ISO 10077-1:2006, която съдържа най-малко следната информация за:

- коефициента на топлопреминаване на сглобения образец ( $U_w$ ) в  $W/m^2K$ ;
- коефициента на топлопреминаване на остъкляването ( $U_g$ ) в  $W/m^2K$ ;
- коефициента на топлопреминаване на рамката ( $U_f$ ) в  $W/m^2K$ ;
- коефициента на енергопреминаване на остъкляването ( $g$ );
- радиационните характеристики - степен на светлопропускливост и спектрална характеристика;
- въздухопропускливостта на образца;
- водонепропускливостта;
- защитата от шум.

### **3.6. Технически изисквания към енергийните характеристики за слънчеви колектори за системи, оползотворяващи слънчева енергия за загряване на вода за битови нужди в сградата.**

С отчитане нивото на технологиите препоръчителни за техническите спецификации са следните изисквания:

#### **3.6.1. Плоски слънчеви колектори**

- Коефициент на абсорбция ( $\alpha$ )  $\geq 90\%$
- Коефициент на емисия ( $\epsilon$ )  $\leq 5\%$
- Обобщен коефициент на топлинни загуби ( $U_L \leq 5 \text{ Вт/м}^2\text{К}$ )
- Използваната прозрачна изолация да е от закалено стъкло с ниско съдържание на желязо
- Работно налягане на колектора – 6 бара

#### **3.6.2. Вакуумно тръбни слънчеви колектори**

- Коефициент на абсорбция ( $\alpha$ )  $\geq 90\%$
- Коефициент на емисия ( $\epsilon$ )  $\leq 5\%$
- Обобщен коефициент на топлинни загуби ( $U_L \leq 1,5 \text{ Вт/м}^2\text{К}$ )

### 3.7. Технически изисквания към някои доставени на строежа продукти, потребяващи енергия (осветление и уреди).

#### 3.7.1. Препоръчителни технически изисквания за осветление:

С оглед да се гарантира постигането на качествено, енергийно ефективно и надеждно осветление на общите части в жилищните сгради, подлежащи на обновяване, се препоръчва да се използват светлинни източници светодиоди, като същите да отговарят на следните изисквания и да бъдат със следните показатели:

- Цветна температура:  $CCT \leq 5000K$  .
- Светлинен поток на осветителя:  $\Phi \geq 1200 \text{ lm}$ , като по този начин се осигурява хоризонтална осветеност от  $75 \text{ lx}$  .
- Светлинен добив на осветителя:  $\chi \geq 110 \text{ lm/W}$ .
- Степен на защита IP54, с цел премахване замърсяването на оптичната система на осветителя с прах и инсекти.
- Монтирането на осветителя и присъединяването към електрическото захранване да се извършва без да се отваря осветителя.
- Захранващият блок да осигурява коефициент на пулсации на светлинния поток:  $K_{\text{П}} \geq 10\%$ .
- Гаранционен срок на осветителя:  $\geq 5$  години.

#### 3.7.2. Светлинен добив на източника за вграждане в осветителите – за светодиодни - не по-малко от $130 \text{ lm/W}$ ;

Енергиен клас на осветителя – препоръчва се клас А, съгл. Регламент (ЕО) 874/2012.

Среден (номинален) период на работа, по време на който известен брой осветители отказват напълно:

До 5% за период от 5 години.

Всички светлотехнически параметри на осветителя се удостоверяват с протокол от изпитвателна лаборатория.

*В случаите когато се ползва самостоятелно източник на светлина за директна замяна, неговите технически параметри се удостоверяват, като изрично се подчертава, че става въпрос за използван светлинен източник, а не за осветител.*

### 3.8. Технически изисквания към термопомпи

Техническите изисквания се отнасят за минимален COP (коефициент на преобразуване на енергията). Според вида на термопомпата се препоръчват да се залагат следните изисквания:

| <u>Вид на термопомпата:</u>          | <u>COP:</u> |
|--------------------------------------|-------------|
| Солов разтвор - вода                 | - 3.5       |
| Вода – вода                          | - 4.0       |
| Въздух – въздух                      | - 3.5       |
| Въздух - вода                        | - 3.5       |
| Директен обмен земя, свързана с вода | - 4.0       |

### 3.9. Технически изисквания към водогрейни котли

| Вид на котела  | Мощност (kW)           | КПД при номинална мощност           |   | КПД при частичен товар              |                                    |
|--|------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------------|
|  |                        | средна температура на водата (в °C) | изисквания за КПД, изразен в %                    | средна температура на водата (в °C) | изисквания за КПД, изразен в %     |
| Стандартни котли   | 4 - 400                | 70                                  | $\geq 84+2 \log P_n$                              | $\geq 50$                           | $\geq 80+3 \log P_n$               |
| Нискотемпературни котли <sup>(1)</sup>   | 4 - 400                | 70                                  | $\geq 87,5+1,5 \log P_n$                          | 40                                  | $\geq 87,5+1,5 \log P_n$           |
| Газо-кондензиращи котли  | 4 - 400                | 70                                  | $\geq 91+1 \log P_n$                              | 30 <sup>(2)</sup>                   | $\geq 97+1 \log P_n$               |
| Подобвени кондензационни котли   | 4-400                  | 70                                  | $94,0 +1,0 * \log P_n$                            |                                     |                                    |
|  | Година на производство |                                     |   |                                     |                                    |
| Котли на биомаса с естествена тяга   | Произведени преди 1978 | 70                                  | $78,0 +2,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$                | 50                                  | $72,0 +3,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$ |
|  | Произведени 1978-1994  | 70                                  | $80,0 +2,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$                | 50                                  | $75,0 +3,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$ |
|  | Произведени след 1994  | 70                                  | $81,0 +2,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$                | 50                                  | $77,0 +3,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$ |
| Котли на биомаса с изкуствена тяга   | Произведени преди 1978 | 70                                  | $80,0 +2,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$                | 50                                  | $75,0 +3,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$ |
|  | Произведени 1978-1986  | 70                                  | $82,0 +2,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$                | 50                                  | $77,5 +3,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$ |
|  | Произведени 1986-1994  | 70                                  | $84,0 +2,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$                | 50                                  | $80,0 +3,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$ |
|  | Произведени след 1994  | 70                                  | $85,0 +2,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$ <sup>(3)</sup> |                                     | $81,5 +3,0 * \log(\Phi_{Pn}/1000)$ |
| <sup>(1)</sup> Включително кондензиращи котли, използващи течни горива.<br><sup>(2)</sup> Температура на захранващата вода в котела.<br><sup>(3)</sup> Топлинна мощност на котела при номинално налягане |                        |                                     |   |                                     |                                    |

#### 4. Изисквания към обществените поръчки

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. Разходите за изготвяне на техническо обследване, технически паспорт и обследване за енергийна ефективност са с лимит до 100 000 000 лева (представляващи 10 % от общия наличен финансов ресурс по Програмата). Лимитът ще се следи текущо и в зависимост от броя сгради и предвидените СМР по тях, може да бъде актуализиран при наличие на свободен ресурс.

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

Оценката на офертите **за проектиране и СМР** следва да е по критерий на най-ниска цена в случай че не се провежда обществена поръчка, която има за предмет проектиране и изпълнение на строителство съгласно чл. 37, ал. 2 от ЗОП - **инженеринг**.

Препоръчва се критериите за възлагане на обществените поръчки за проектиране и СМР да бъдат съобразени изцяло с възможността да се даде достъп на по-голям кръг от потенциални участници с цел осигуряване на спазването на принципите на чл. 2 от Закона за обществените поръчки - публичност и прозрачност; свободна и лоялна конкуренция; равнопоставеност и недопускане на дискриминация. С оглед осигуряване тяхното реално приложение и с оглед постигане на по-голяма ефективност на процеса по обновяване на сградите в рамките на програмата, общината следва така да организира процеса по възлагане на изпълнението на проектирането и СМР на сградите на нейната територия, че възложителят следва да изисква от участниците да декларират, че ще бъдат в състояние да осигурят предложения от тях ресурс (финансов, човешки и материален) за изпълнението на поръчката (ако същата им бъде възложена), като в съответния момент участникът няма да бъде ангажиран в други дейности на възложителя или един участник да кандидатства само за една обособена позиция в случаите, когато се обединяват сгради с изготвено техническо и енергийно обследване.

**В случаите, когато се обединяват сгради с изготвени техническо обследване и обследване за енергийна ефективност общината следва така да организира обществената поръчка, че един участник да може да кандидатства за една обособена позиция за отделна сграда.**

**Неангажираността в други дейности на възложителя касае само дейностите, които се изпълняват по националната програма и произтича от гореописаното относно възлагане на инженеринг на повече от една сграда, т.е. при наличие на няколко сгради с изготвени техническо обследване и обследване за енергийна ефективност, които се организират в една**

обществена поръчка с обособени позиции, към момента на възлагането общината следва да осигури изпълнението на проектирането и СМР на всяка сграда от отделен изпълнител.

При възлагане на поръчки за проектиране в предмета на поръчката следва да се включва и осъществяване на авторски надзор.

Във връзка с изпълнението на дейностите по обновяване на сградите на интернет страницата на МРРБ ще бъдат публикувани референтни стойности. Референтните стойности могат да се актуализират на всеки три месеца при необходимост. Всяка община следва задължително да се съобразява с публикуваните референтни стойности за отделните дейности.

В рамките на програмата ще се осъществява контрол чрез областните управители по спазването на референтните стойности за отделните дейности. Редът, по който ще се осъществява контролът, ще бъде определен от министъра на регионалното развитие и благоустройството. В случай на установяване неспазване на референтните стойности от страна на общината, разходите за отделните дейности ще са допустими за финансиране по програмата до размера на публикуваните референтни стойности за отделните дейности.

Непредвидените разходи следва да са в размер на максимум 10% от стойността на СМР и в договора с изпълнителя на СМР да има включена клауза, която касае третирането на непредвидени разходи. Тези разходи се отчитат на окончателно плащане. Следва да се има предвид, че ще бъдат признати само разходи за възлагането на допълнителни работи в резултат от настъпването на непредвидени обстоятелства.

Непредвидените разходи за СМР са разходите, свързани с увеличаване на заложените количества строителни и монтажни работи и/или добавяне на нови количества или видове строителни и монтажни работи, които към момента на разработване и одобряване на технически или работен инвестиционен проект обективно не са могли да бъдат предвидени, но при изпълнение на дейностите са обективно необходими за въвеждане на обекта в експлоатация. Разходите, които биха могли да бъдат верифицирани като непредвидени, следва да отговарят на условията за допустимост на разходите по програмата.

За извършването на техническо и енергийно обследване по договорите с външните изпълнители общината ще има право да получава аванс до 35% и окончателно плащане. За извършване на проектиране и СМР общината ще има право да получава аванс до 35%, междинни и окончателно плащане.

В договорите за обществена поръчка задължително се предвижда предоставяне от изпълнителя на гаранция за обезпечаване на целия размер на авансовото плащане, както и гаранция за добро изпълнение.“

#### **Забележка:**

1. Тези методически указания могат да бъдат детайлизирани с оглед постигане на по-голяма яснотата за процесите и участниците в обновяването на многофамилните жилищни сгради.
2. Образците на документи са примерни и може да бъдат добавяни нови, ако и когато в процеса на изпълнение на програмата се появи такава необходимост.