



## **Указания за кандидатстване**

**Проект BG161PO001-1.2-01-0001 „Енергийно обновяване на българските домове”, схема за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ BG161PO001/1.2-01/2011 „Подкрепа за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради”**

**Кандидатстването стартира от 02 юли 2012 г.**

## ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

БФП	Безвъзмездна финансова помощ
ВЕИ	Възобновяеми енергийни източници
ВИ	Външен изпълнител
ВИДЖП	Външен Изпълнител към ДЖП (като част от Интегрираното звено за изпълнение на проекта)
ДДС	Данък добавена стойност
ДЖП	Дирекция „Жилищна политика” на МРРБ
ЕЕ	Енергийна ефективност
ЕИК	Единен идентификационен код
ЕПЖС	Едропанелно жилищно строителство
ЕСМ	Енергоспестяващи мерки
ЕС	Европейски съюз
ЗИП	Заявление за интерес и подкрепа
ЗОП	Закон за обществените поръчки
ЗУЕС	Закон за управление на етажната собственост
ЗУТ	Закон за устройство на територията
ЗФПИОЕЕ	Заявление за финансова помощ и изпълнение на обновяване за енергийна ефективност
ИЗИП	Интегрирано звено за изпълнение на проекта
КСС	Количествено-стойността сметка
ЛКП	Линейни календарни планове
МРРБ	Министерство на регионалното развитие и благоустройството
ОПРР	Оперативна програма „Регионално развитие” 2007 – 2013 г.
ОС	Общо събрание
ПМ	Проектен мениджър
ПМС	Постановление на Министерски съвет
РЗП	Разгъната застроена площ
СС	Сдружение на собствениците
СМР	Строително-монтажни работи
СН	Строителен надзор
ССО	Собственик на самостоятелен обект
СФУК	Система за финансово управление и контрол
УО	Управляващ орган
ФЖО	Фонд за жилищно обновяване
ФП	Финансова помощ
ФПИОЕЕ	Финансова помощ и изпълнение на обновяване за енергийна ефективност

## КРИТЕРИИ ЗА ДОПУСТИМОСТ НА СГРАДИТЕ:

*Териториален обхват* – сграда/блок секция в един от 36-те градски центрове:

Благоевград	Бургас	Варна	Велико Търново
Велинград	Видин	Враца	Габрово
Гоце Делчев	Добрич	Дупница	Казанлък
Карлово	Кърджали	Кюстендил	Ловеч
Лом	Монтана	Пазарджик	Панагюрище
Перник	Петрич	Плевен	Пловдив
Разград	Русе	Свищов	Силистра
Сливен	Смолян	София	Стара Загора
Търговище	Хасково	Шумен	Ямбол

*Обособеност* - сградата/блок секцията трябва да отговаря едновременно на следните определения

- многофамилна жилищна сграда - сграда, предназначена за постоянно обитаване, в която **най-малко 60 на сто** от нейната разгъната застроена площ се заема от жилища и която е с **6 или повече обособени самостоятелни обекти с жилищно предназначение съответно на 3 и повече етажа.**
- сграда/блок секция - строителна единица със самостоятелно функционално предназначение, която притежава отделни ограждащи от външния въздух конструкции и елементи и има самостоятелно обособен генератор на топлина/студ или няма генератор на топлина/студ. Сградата/блок секция е и вход/входове, които покриват изискванията по предходното изречение.

*Възраст* - проектирането на сградата да е започнало преди 26 април 1999 г.

Допустими от техническа гледна точка са всички сгради, за които след техническо обследване на сградната конструкция в съответствие с глава трета от Наредба 5 от 28 декември 2006 г. за техническите паспорти на строежите е установено, че отговарят на съществените изисквания към строежите чл. 169, ал. 1, т. 1 и за които независимо дали са осигурени или неосигурени на сеизмични въздействия в съответствие с Допълнителните разпоредби на Наредба 2 от 23 юли 2007 г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни зони, в техническото обследване е дадена положителна оценка за сеизмична осигуреност. Техническото обследване се заплаща на 100% от оперативната програма.

**В РАМКИТЕ НА КАНДИДАТСТВАНЕТО ОТ СТРАНА НА СОБСТВЕНИЦИТЕ ПО ПРОЕКТА ЩЕ ИМА ДВА ЕТАПА, КОИТО СА ПОСЛЕДОВАТЕЛНИ. СЛЕД ОДОБРЕНИЕ НА ЕТАП 1 - ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ НА ИНТЕРЕС И ПОДКРЕПА (ЗИП), СЕ ПРЕМИНАВА КЪМ ЕТАП 2 - ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВА ПОМОЩ И ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ОБНОВЯВАНЕ ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ (ЗФПИОЕЕ).**

*Етап 1 - Подаване на заявление на интерес и подкрепа*

Заявлението ще се подава пред проектния мениджър, избран за съответния район, а в районите, в които няма избрани проектни мениджъри заявленията ще се подават в съответната община. За да се подаде това заявление **не е необходимо да има регистрирано Сдружение на собствениците (СС)**. То може да се подаде от етажната собственост. В рамките на този етап ще се провери дали сградата отговаря на формалните критерии. Заявлението представлява декларация за заявения интерес от страна на етажната собственост/СС от обновяване и желание за получаване на услуги по оценка на допустимостта на сградата, изготвяне на индикативен бюджет, подкрепа за извършване на необходимите подготвителни работи за внасяне на заявление за финансова помощ.

Необходимо е постигнато съгласие от собствениците на самостоятелни обекти, представляващи поне 67% идеални части от общите части. Съгласието се оформя в протокол/и на Общото събрание, който включва решение за кандидатстване на сградата за обновяване и упълномощаване на лице да подаде Заявление за интерес и подкрепа.

Ако сградата отговаря на формалните критерии и съответно е одобрено заявлението за интерес и подкрепа се стартират следните стъпки: изготвяне на индикативен бюджет на сградата и разпределение на разходите на всеки собственик на самостоятелен обект (от проектния мениджър); изготвяне на справка за начина на финансиране от страна на собствениците на самостоятелни обекти (от проектния мениджър); създаване на Сдружение на собствениците, ако до този момент не е налично (по реда на Закона за управление на етажната собственост с помощта на проектния мениджър); търсене на възможности за кредити и решаване на проблеми с неплатежоспособни.

## ***Етап 2 - Подаване на заявление за финансова помощ и изпълнение на обновяване за енергийна ефективност (ЗФПНПООЕЕ)***

За подаване на това заявление най-общо е необходимо наличието на регистрирано Сдружение на собствениците и събрани 500 лв. за всеки самостоятелен обект.

Ако всички необходими документи са налични и заявлението бъде одобрено се сключва споразумение между МРРБ и Сдружението на собствениците.

В осигуряването и окомплектоването на тези необходимите документи, собствениците ще бъдат подпомагани от проектните мениджъри.

*При одобрена сграда и сключено споразумение се изготвя:*

1. техническо обследване, което установява дали сградата/блок секцията е конструктивно устойчива и технически паспорт.

Ако сградата е конструктивно устойчива се извършва обследване за енергийна ефективност.

Ако се установи, че сградата е конструктивно неустойчива и са необходими конструктивни мерки, тези мерки собствениците следва да изпълнят със свои средства на 100%. Ако собствениците не разполагат със средства да изпълнят конструктивните мерки, те могат да се откажат от по-нататъшно участие в проекта. Тази причина се приема за обективна. Собствениците получават безплатно техническото обследване и техническия паспорт. На собствениците се възстановяват вече преведените по сметка на МРРБ 500 лева.

Ако собствениците имат възможност да финансират конструктивните мерки, се извършва обследване за енергийна ефективност.

**Техническото обследване, техническият паспорт и обследването за енергийна ефективност се покриват на 100% от оперативната програма.**

2. технически/работен проект на сградата/блок секцията, който се одобрява и се издава разрешение за строеж

3. след което се започва със строително-монтажните работи по сградата/блок секцията.

След сключване на споразумението с МРРБ собствениците следва да осигурят 30% от техния дял. Остатъкът от сумата, като се приспаднат предварително събраните 500 лв. от всеки апартамент, трябва да бъде преведен преди възлагане на строително-монтажните работи.

**За всяка одобрена сграда собствениците ще получат финансова помощ до 50% от стойността на бюджета за обновяване на съответната сграда/блок секция (разходи за строително-монтажни работи; изготвяне на технически/работни проекти; оценка на съответствието; авторски и строителен надзор; разходи, свързани с въвеждането на обекта в експлоатация; разходи, свързани с набавянето на необходимите разрешителни документи).**

Собственици на самостоятелни обекти, в които се упражнява стопанска дейност, заплащат 100% от разходите в съответствие с притежавания дял от общите части.

От оперативната програма ще се покрият изцяло разходите за обследване за установяване на техническите характеристики на сградата, включително изготвяне на технически паспорт и обследване за енергийна ефективност, както и разходите за проектните мениджъри, които ще подпомагат хората при кандидатстване по проекта.

Във връзка с реализирането на проекта Фонд за жилищно обновяване ще подпомага процеса по обновяване чрез предоставяне на заеми/банкови гаранции. Неговата цел е да подпомогне сдруженията на собствениците или отделните собственици на самостоятелни обекти в многофамилни жилищни сгради да осигурят техния дял от 50% от бюджета за обновяване на съответната сграда/блок секция.

За всяка сграда ще се организира отделна обществена поръчка за проектиране и строително-монтажни работи по реда на Закона за обществени поръчки, като в оценителната комисия ще участва представител на Сдружението на собствениците.

### **Допустими дейности**

Допустими дейности за финансиране са:

Внедряване на мерки за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради (топлоизолация, подмяна на дограма, локални инсталации и/или връзки към системите за топлоснабдяване, газоснабдяване), включващо следните поддейности:

- подмяна на дограма (прозорци, врати, витрини и др.);
- топлинна изолация на външни ограждащи елементи (външни стени, покриви, подове и др.);
- основен ремонт, модернизация или подмяна на локални източници на топлина/котелни стопанства или прилежащите им съоръжения, собственост на собственици на самостоятелни обекти (ССО), вкл. смяна на горивната база при доказан енергоспестяващ и екологичен ефект,
- изграждане на инсталации за оползотворяване на възобновяеми енергийни източници (ВЕИ) – слънчеви системи за осигуряване на енергия за собствени (битови) нужди, които не генерират приходи в процеса на експлоатация на съоръженията;

- ремонт или подмяна на вътрешна отоплителна/охладителна/вентилационна инсталация, включително радиаторни термостатични вентили и разпределители в общите части на обекта на интервенция (жилищната сграда);
- ремонт на електроинсталация в общите части и въвеждане на енергоспестяващо осветление в обекта на интервенция (жилищната сграда);
- инсталиране на автоматизирани сградни системи за управление, в т.ч. балансиране, регулиране и др. на потреблението на топлинна и електрическа енергия към локалните източници, собственост на ССО в общите части на обекта на интервенция (жилищната сграда);
- газифициране на сгради (вътрешна сградна разпределителна мрежа и котел/котли), при наличие на изградена до сградата разпределителна газопроводна мрежа;
- съпътстващи строително-монтажни работи, свързани с изпълнението на мерките за енергийна ефективност и съответното възстановяване на общите части на обекта на интервенция (жилищната сграда) в резултат на изпълнените мерки с енергоспестяващ ефект.

### **ВАЖНО!**

Интервенциите по сградите, които ще се финансират в рамките на проекта, следва да включват всички енергоспестяващи мерки, предписани в обследването за енергийна ефективност, в т.ч. мерки за оползотворяване на възобновяеми енергийни източници (където е приложимо), които са необходими на сградата за привеждане в съответствие с нормативните и минимални изисквания за енергийна ефективност и тези енергоспестяващи мерки имат оценен пряк екологичен ефект. Всички интервенции, предписани в обследването за енергийна ефективност с оценен пряк екологичен ефект, се прилагат задължително, с оглед постигане на минималните изисквания за енергийна ефективност.

При предписана в обследването за енергийна ефективност мярка за енергийна ефективност изолация на покрив е допустимо ремонт и възстановяване на съществуващата покривна конструкция (скатен или плосък покрив), които включват дейности по възстановяване на конструкцията, покрития, обшивки, хидроизолация, водоотвеждаща система, мълниезащитна и заземителна инсталация.

При предписани в обследването за енергийна ефективност мерки по абонатни станции и/или по други източници на топлина, които не са собственост на ССО, както и произтичащите от тях интервенции, ДЖП следва да осигури финансирането им от техните собственици съгласно действащата нормативна уредба с оглед постигане на минималните изисквания за енергийна ефективност. В случай, че собствениците, различни от ССО, на абонатни станции и/или на други източници на топлина, не осигурят финансиране за мерките за енергийна ефективност по абонатни станции и/или по други източници на топлина, сградите ще могат да бъдат обновени, при условие че със съответните предписани в обследването за ЕЕ ЕСМ, могат да бъдат постигнати минималните изисквания за енергийна ефективност.

Не са допустими за финансиране интервенции, които не представляват предписани в обследването за енергийна ефективност енергоспестяващи мерки с оценен пряк екологичен ефект и не са свързани с внедряване на енергоспестяващите мерки.

## ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ИНТЕРЕС И ПОДКРЕПА (ЗИП)

Етажни собственици или СС /вече регистрирани като такива/ заявяват интерес пред ПМ чрез **ЗИП** за оценка на потенциалните възможности на СС/ССО и допустимост да кандидатства по проект „Енергийно обновяване на българските домове” на базата на постигната 67% съгласие (изчислено съгласно ЗУЕС).

Заявлението представлява декларация за заявения интерес от страна на етажната собственост/СС от обновяване за ЕЕ и желание за получаване на услуги по оценка на допустимостта на сградата, изготвяне на индикативен бюджет, подкрепа за извършване на необходимите подготвителни работи за внасяне на ЗФПНОЕЕ.

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

Протоколни решения:

1. Вземане на решение за кандидатстване на сградата за обновяване по проект „Енергийно обновяване на българските домове” и упълномощаване на лице да подаде заявление до ПМ за интерес и подкрепа;
2. Вземане на решение за подаване на Заявление за интерес и подкрепа към Проектен мениджър за целите на обновяване на сградата;
3. Вземане на решение за разпределение на идеалните части от общите (при необходимост);
4. 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 за целите на извършване на оценка по видими белези на сградата.

Няма изискване всичките гореизброени решения да са взети с решения от едно и също общо събрание. Може и на отделни събрания, при спазване на правилата и процедурите, изписани по-долу в текста.

Свикване на Общото събрание за вземане на решение става чрез покана, подписана от лицата, които свикват общото събрание. Постава се на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието. 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 бъдат уведомени. 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 (1) от ЗУЕС). Протоколът от залепване на поканата се отнася за датата и часа, на които е поставена поканата и служи за удостоверителен документ след промените в закона и отмяна на разписките за връчване.

В конкретния случай, целта за свикване на общо събрание е вземане на решение за подаване на ЗИП към ПМ за целите на обновяване и необходимите съпътстващи решения, както са описани в този текст.

На събранието се избира протоколчик, който отразява дискусиата и взетите решения.

**Решенията се взимат с мнозинство не по-малко от 67 % идеални части от общите части.**

Решение за разпределение на идеалните части от общите се взема, в случаите, предвидени от ЗУЕС (чл. 17 ал. 4, 5 и 6), 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“.

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. При необходимост ПМ помага/преизчислява идеалните части.

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 или входа.

### ***Справка за ССО***

Съдържа идентификация на самостоятелните обекти, предназначение и застроена 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/блок секция. Попълва се от Управителя/ите с информация от книгата/ите на етажната собственост. Съгласието на всеки един от ССО с посочената информация се удостоверява с подпис в справката.

От този документ се идентифицират: броят на обектите с жилищно предназначение и с друго предназначение, както и обекти, в които се развива стопанска дейност.

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 проверка на тяхната законосъобразност, а също така и за целите на разпределение на разходите от индикативния бюджет.

### ***Оценка на ЗИП***



След получено **ЗИП** от кандидати от потенциални обекти за обновяване по проект „Енергийно обновяване на българските домове“, ПМ прави оглед и дава становище относно допустимостта на сградата по отношение на формалните критерии за допустимост на сградата и пълнотата на подаденото заявление. ПМ попълва контролен лист за оценка на ЗИП.

Контролният лист съдържа следните части:

- Идентификация на сградата и формата на управление на общите части

ПМ попълва тази част след проверка на място и оглед на потенциалния обект на обновяване и сравняване с информацията в ЗИП.

- Оценка за пълнотата на ЗИП

ПМ дава оценка на подаденото заявление относно законосъобразност и спазване на изискванията на методологията за изпълнение на проекта по следните точки:

- ✓ Постигнат изискуем кворум за вземане на решенията,
- ✓ Оправомощеност на лицето подписало ЗИП,
- ✓ Пълнота на приложените документи относно задължителни решения.

- Оценка на допустимостта на сградата Оценка на възможността да бъде издадено разрешение за строеж за обновяване за ЕЕ на съответната сграда

ПМ уведомява ДЖП, че съответната общинска администрация следва да направи оглед и даде становище за възможността сградата/блок секцията да бъде обновена, предвид последващата необходимост от одобряване на технически/работен проект на сградата и издаване на разрешение на строеж.

ПМ ще съдейства по силата на оправомощаване за намиране на първична проектна документация за сградата от общината.

За сградите, получили положително становище от общината, ДЖП възлага на избрания за тази задача ВИ да обследва за установяване на допустимостта на сградата по видими белези. За целите на предварителната оценка на допустимостта на сградата се извършва:

- оглед на сградата по видими белези;
- оценка на състоянието на сградните елементи;
- оценка на общата устойчивост на сградата по видими белези;
- идентифициране на необходимостта от изпълнение на конструктивни мерки, които не са допустими по проекта, но изпълнението им е необходимо условие за обновяване на сградата за енергийна ефективност. (пример: балкони/тераси в аварийно състояние, които следва да бъдат ремонтирани/възстановени от собствениците).

Изпълнителят дава становище относно допустимостта на сградата/блок секцията по видими белези.

### **ВАЖНО!**

**Само за сгради/блок секции, за които по видими белези е дадена положителна оценка за допустимост, ПМ може да продължава да оказва подкрепа на СС/ССО**

**във връзка с окомплектоване и внасяне на ЗФПНОЕЕ.**

**Само за сгради, получили положителна оценка на допустимост, ДЖП може да сключва споразумения за ФПНОЕЕ.**

## **ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВА ПОМОЩ И ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ОБНОВЯВАНЕ ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ (ЗФПНОЕЕ)**

### ***Вземане на решение за обновяване***

След одобряване на ЗИП собствениците пристъпват към втория етап на кандидатстване по проекта.

Основната роля на ПМ след одобряване на ЗИП е да изготви индикативен бюджет за обновяването на сградата. Изготвения бюджет се разпределя между отделните собственици на базата на притежаваните от тях идеални части така, че за всеки собственик да бъде ясна сумата, която следва да осигури за обновяването на сградата по проекта. Собствениците се запознават с изготвените индивидуални сметки и ги приемат.

Актът на приемане на индивидуалните сметки от ССО е необходима предпоставка за да се пристъпи към вземане на решение за обновяване. Удостоверява се с полагане на подпис и дата от всеки ССО. Подписаните индивидуални сметки се представят впоследствие заедно със ЗФПНОЕЕ.

В случай, че към този момент не е учредено и регистрирано сдружение на собствениците, следва да се свика учредително събрание и да се подпише Споразумение за създаване на сдружение на собствениците (по образец). Създаденото СС се регистрира в общината, получава удостоверение за регистрация и регистрационен номер.

### **ВАЖНО!**

**Само регистрирано Сдружение на собствениците може да подаде ЗФПНОЕЕ и да сключи с МРРБ СФПНОЕЕ!**

**Сдружението на собствениците, което подава ЗФПНОЕЕ следва да бъде учредено от вход/входове, които отговарят на понятието за сграда/блок-секция!**

След като индивидуалните сметки са подписани, може да се пристъпи към свикване на общо събрание на СС. Свиква се по законоустановения ред – с покана, подписана от Управителя или лицата, които свикват Общото събрание и се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 дни преди датата на събранието. За залепянето на Поканата се изготвя Протокол за залепване на поканата. Прави се снимка на залепената покана.

**Поканата и снимката се прилагат впоследствие към ЗФПНОЕЕ като доказателствен материал за законосъобразността на проведеното събрание.**

В поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му.

Когато самостоятелният обект е общинска, държавна или друга собственост, кметът на общината или съответният орган, на когото е предоставено управлението върху имота също следва да бъдат уведомени.

Решенията на събирането на СС отразяват волеизявлението на собствениците за:

- 1) Кандидатстване на СС за ФПИОЕЕ по проект „Енергийно обновяване на българските домове”, схема BG161PO001/1.2-01/2011 Подкрепа за енергийната ефективност в многофамилни жилищни сгради“;
- 2) Решение за сключване на СФПИОЕЕ между СС и ДЖП;
- 3) Осигуряване на необходимите средства в размер на 500 лв. от всеки собственик за гаранция за кандидатстване и определяне на крайни срокове за събирането ѝ;
- 4) Съгласие за изпълнение на предложените от ПМ допустими дейности, необходими за привеждане на сградата в съответствие с нормативните минимални изисквания за енергийна ефективност;
- 5) Кандидатстване за кредит/гаранция на ССО/СС пред ФЖО и осигуряване на обезпечение на кредита кредит/гаранция пред ФЖО и осигуряване на обезпечение на кредита (ако такова е необходимо).

Решението по т. 5 се взема, когато всички или част от ССО имат намерение да кандидатстват за кредит пред ФЖО. На базата на информацията за пакетните предложения на ФЖО, събирането обсъжда възможността да кандидатства за колективен или индивидуални кредити. Изготвя се и списък на нуждаещите се от кредит, изяснява се провизорната сума на търсения кредит.

Решение за колективен кредит се приема с мнозинство не по-малко от 75 на сто от представените идеални части в сдружението (ЗУЕС чл. 33 ал. 2, т. 3). В този случай, добре е да се дискутира и изясни, респективно приеме решение по въпроса за осигуряване на необходимото обезпечение.

Решенията, свързани с колективен кредит могат да бъдат оформени в отделен протокол, както е целесъобразно, в зависимост от нуждата.

- 6) Решаване проблеми с неплатежоспособни съседни и необитаеми апартаменти (при необходимост).

При наличие на неплатежоспособни ССО, за които е достигнато до решение (поемане на разхода за сметка на СС, на помощ от общината, друго), то следва да се отрази в протокола.

- 7) Откриване на сметка в търговска банка (съгласно изискванията на ДЖП) след одобрение на СС да получи ФПИОЕЕ;
- 8) Упълномощаване на техническо лице за целите на упражняване на контрол по изпълнение на обновяването за ЕЕ;

Не е задължително решения 7 и 8 да бъдат взети на това събрание, допуска се възможността да могат да бъдат взети и на отделно събрание, проведено на по-късен етап (след одобрение на СС да получи ФПИОЕЕ).

В оперативен порядък, ръководството на СС следва нотариално да упълномощи лице, отговорно за събирането на финансови средства от отделните ССО и оперирането със средствата, а в последствие и лице, което ще оперира със сметката на СС.

**Няма изискване всичките гореизброени решения да са взети с решения от едно и**

**също общо събрание. Може и на отделни събрания, проведени по надлежния ред.**

### ***Окомплектоване и оценка на ЗФПНОЕЕ***

ЗФПНОЕЕ се окомплектоват с помощта на ПМ и се подават в ИЗИП до обявяване изчерпване на средствата за финансова помощ.

Оценката на подадените заявления за финансова помощ се извършва в ИЗИП чрез спазване на принципа на двете нива за контрол – а именно: проверяват се от ВИДЖП, който попълва контролен лист и ги изпраща в ДЖП за осъществяване на второ ниво на контрол.

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

Само СС подали ЗФПНОЕЕ, съдържащо пълния изискуем пакет от документи, отговарящи на изискванията на проекта и схемата ще получат положителна оценка. Датата на положителната оценка важи за определяне на финансирането по реда на подаване до изчерпване на средствата по проекта.

Получилите положителна оценка ще бъдат уведомени 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 проекта и преди обявяване изчерпване на ресурса за финансова помощ.

Окомплектоване на документацията за кандидатстване за ФПНОЕЕ се извършва от СС с подкрепата на ПМ.

ЗФПНОЕЕ съдържа волеизявление на СС и е подписано от представляващия сдружението. Съдържа следните приложения:

- ✓ Справка за ССО

Когато справка, изготвена за целите на подаване на ЗИП към ПМ е претърпяла промени поради настъпили нови обстоятелства до момента на подаване на ЗФПНОЕЕ (например относно отпуснати кредити), следва същите да бъдат отразени, справка се актуализира и се прилага в променения вид.

- ✓ Индикативен бюджет
- ✓ Споразумение за създаване на СС
- ✓ Удостоверение за регистрация на СС (удостоверява вписването на сдружението в публичния регистър към съответната община, съгласно ЗУЕС и удостоверение за вписване в регистър БУЛСТАТ)
- ✓ Протокол от Общото събрание на СС с решение за обновяване за енергийна ефективност на сградата по проекта
- ✓ Информация за сградата
  - описание на обекта - етажност, РЗП, брой самостоятелни обекти, година на въвеждане в експлоатация, строителна система, тип покривна конструкция и др.;
  - снимка на обекта;
  - описание на предложените от ПМ дейности по сградата/блок секцията, съгласно индикативния бюджет, изискванията за допустими дейности и

иновативни/алтернативни решения за обновяване за ЕЕ (при желание от страна на собствениците).

- ✓ Скица на имота – копие издадена от районната администрация или служба по геодезия, картография и кадастър
- ✓ Информация за наличност на първична проектна документация
- ✓ Становище от общинската администрация за възможността сградата/блок секцията да бъде обновена, предвид необходимост от одобряване на технически/работен проект на сградата и издаване на разрешение на строеж.
- ✓ Контролен лист на ВИ за определяне на допустимостта на сградата по видими белези
- ✓ Доказателство (платежно нареждане или вносна бележка) за внесена гаранция от по 500 лв./ССО в сметка на МРРБ
- ✓ Справка за начина на финансиране от страна на ССО (актуализирана)
- ✓ Документ от ФЖО/търговска банка за предварително одобрение за кредит
- ✓ Контролен лист, попълнен от ПМ

ПМ оказва съдействие чрез оправомощаване при комуникация на СС със съответните власти за осигуряване на необходимите документи – скици, първична техническа документация и др.

### **СКЛЮЧВАНЕ НА СПОРАЗУМЕНИЯ НА СС С ДЖП**

СС, чиито заявления са одобрени, ще бъдат поканени от ДЖП да сключат СФПИОЕЕ.

Споразумението цели правно да ангажира СС предвид разходването на публичен ресурс в полза на СС от една страна и от друга, да урегулира отношенията в случай на отказ на СС от по-нататъшно продължаване. То съдържа условията за предоставяне на ФПИОЕЕ, определя права и задължения на страните, съгласие на СС да покрият на 100% разходите, извършени до момента в случай, че не продължат процеса на обновяване **по тяхна вина**. Не подлежат на възстановяване от СС разходите за организация и управление на пряко ангажираните в управлението и/или изпълнението на проекта.

Споразумението съдържа ангажимент на СС да открие сметка в търговска банка и да упълномощи техническо лице за извършване на контрол по изпълнение на обновяването за ЕЕ с помощта на ПМ.

Съдържа график за превеждане на финансовите средства:

- 30% от дължимата от СС сума преди извършване на обследване за ЕЕ;

- остатъкът (след приспадане на 500-те лева и вече преведените 30%) – преди възлагане на строително-монтажните работи.

Съдържа условията, при които ДЖП ще има право да прекрати договора и да усвои гаранцията, както и да си покрие вече направени разходи, в случай на отказ на СС от по-нататъшно участие. ДЖП не може да удържа суми, надхвърлящи размера на фактическите разходи към момента на прекратяване на действието на Споразумението.

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

***Изготвяне на обследвания за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по член 169, ал. 1 (т. 1-5), ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ и технически паспорт на сградата/блок секцията***

Сключването на СФППОЕЕ е предпоставка и основание, ДЖП да възложи за одобрените сгради обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл.169, ал. 1 (т. 1-5), ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

Тези дейности се извършват от предварително избрани ВИ (с екипи от правоспособни проектанти).

Обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с удовлетворяване на изискванията по член 169, ал. 1, т. 1 – 5 от ЗУТ ще се изпълнява в съответствие с изискванията, посочени в Наредба № 5 от 28.12.2006 г. за техническите паспорти на строежите, глава трета. Обследването ще послужи за:

а.) Установяване на допустимостта на сградата - касаеща 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 график на изпълнение на други ремонтни дейности, които не са допустими за получаване на финансова помощ, но изпълнението на които е необходимо за правилното функциониране на сградата. Същите следва да бъдат изпълнявани от собствениците съобразно графика и финансирани от собствениците преди да могат да се изпълнят мерки за енергийна ефективност в съответната сграда.

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

Възстановената документация ще послужи за последващото изработване на техническа документация за нуждите на обновяването, а така също и при обследване за ЕЕ на обектите.

**Възможни случаи са:**

1. В резултат на техническото обследване при което сградата е получила **положителна оценка** за допустимост и подлежи на обновяване за енергийна ефективност по проекта:

- Ако в съответствие с графика по Споразумението **СС е превело 30% от дължимата сума на дяловото участие във финансирането** - процесът продължава, ДЖП възлага обследване за ЕЕ и изготвяне на инвестиционен проект за нуждите на обновяването на съответната сграда;

- В случай, че **СС не е превело 30% от дължимата сума на дяловото участие във финансирането и има отказ за осигуряването на дължимата сума** - действието на Споразумението се прекратява и гаранцията за участие (500 лв./на ССО) се усвоява до размера на разходите за извършените подготвителни дейности, направени от ДЖП до момента – а именно: за извършеното техническо обследване по реда на предходната точка.

Екземпляр на изготвеното обследване и технически паспорт се предоставя на СС.

2. В резултат на техническото обследване сградата е получила **отрицателна оценка** за допустимост и не подлежи на обновяване за енергийна ефективност по проекта:

- гаранцията за участие (500 лв. на ССО) както и цялата преведена от СС до момента сума се връщат на СС;

- изготвеният технически паспорт, съгласно Наредба № 5 за техническите паспорти на строежите с предписания за необходимите мерки за възстановяване на сградата, се предоставя **безвъзмездно** на СС.

Забележка: Сградата/блок секцията ще бъде допустима за обновяване за ЕЕ само след привеждането и в съответствие с изисквания на ЗУТ, чл. 169, ал. 1, т. 1 (тези мерки СС следва да финансира със собствени средства).

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

Обследване за енергийна ефективност на съответния обект се възлага на ПМ веднага след изпълнение на дейностите и ангажиментите на двете страни съгласно гореописаното. На ПМ му се предоставя копие от продуктите, произведени по реда на предходната дейност (техническото обследване).

Обследването за ЕЕ 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” на ЗЕЕ, и при условията и реда, определен от Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради (изм. – ДВ. бр. 85 от 2009 г.), Наредба РД–16-1057 в сила от 29.12.2009 г. за условията и реда за извършване на обследване за енергийна ефективност и сертифициране на сгради, издаване на сертификати за енергийни характеристики и категориите сертификати, Наредба РД–16-1058 в сила от 29.12.2009 г. за показателите на разход на енергия и енергийните характеристики на сградите.

Предписаните енергоспестяващи мерки следва да са в рамките на допустимите дейности за финансиране.

Обследването за ЕЕ се извършва съгласно техническо задание/техническа спецификация – (част от тръжната документация за избор на ПМ), където изрично е указано, че предписаните мерки с оценен пряк екологичен ефект за изпълнение по проекта следва да бъдат в обхвата, необходим за привеждане на сградата в съответствие с нормативните минимални изисквания за енергийна ефективност. ПМ може да предложи (при желание на СС) и иновативни мерки за обновяване за ЕЕ, ако тези мерки са с оценен пряк екологичен ефект.

Разходите по извършване на обследване за ЕЕ, съгласно правилата на проекта, се покриват на 100% от безвъзмездната финансова помощ. Само в случай на отказ на СС от Споразумението, след като обследването за ЕЕ е извършено, ДЖП си възстановява направените разходи на 100%, като предоставя на СС продуктът, произведен като резултат от изпълнението на дейността, за ползване в бъдеще.

**В резултат на направеното обследване за ЕЕ и предписаните ЕСМ се актуализира индикативния бюджет и се нанасят съответните корекции в бюджета.**

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

Изготвянето на технически или работен проект за нуждите на обновяването се възлага на външен изпълнител с екип от правоспособни проектанти, който ще бъде избран от ДЖП

в съответствие със ЗОП за всеки конкретен обект. На същия ще му бъде предоставена информацията от вече извършените техническо и енергийно обследване.

Техническите или работни проекти за нуждите на обновяването следва да бъдат изготвени съгласно ЗУТ, Наредба № 4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти и друга свързана подзаконова нормативна уредба по приложимите части в зависимост от допустимите и одобрени за съфинансиране дейности. Техническите или работни проекти 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, когато се изисква съгласно ЗУТ.

В обяснителните записки проектантите следва подробно да опишат необходимите манипулации, материали и технология на изпълнение.

Процесът на изготвяне на техническа документация се предшества от осигуряване на скица и виза за проектиране. Тези документи следва да се осигурят предварително от СС (собственик на обекта за интервенция), чрез ПМ.

При изготвяне на техническата документация, екипът на ВИ за изготвяне на инвестиционен проект ще ползва предписанията за обновяване за енергийна ефективност, дадени в изготвеното за сградата обследване за ЕЕ с ЕСМ.

Техническият проект за нуждите на енергийното обновяване следва да съдържа само части и мерки, които са допустими за получаване на ФП по проекта.

Доклад за съответствие на техническа документация със съществените изисквания се изготвя от ВИ, който ще осъществява строителен надзор и ще бъде избран предварително по реда на ЗОП. Изготвения инвестиционен проект ще бъде предоставен на съответната фирма, избрана за упражняване на СН за оценка на съответствието. (ако е приложимо).

Оценката на съответствието на инвестиционния проект със същественото изискване по чл. 169, ал. 1, т. 6 от ЗУТ, изготвена по реда на Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради ще се извършва от ПМ.

**Инвестиционният проект за нуждите на обновяване за ЕЕ се ползва и за целите на издаване на разрешение за строеж.**

Разходите за изготвяне на технически/работен проект, съгласно правилата на проекта се покриват от ДЖП на 50%, останалите 50 % следва да се осигурят от средствата, преведени по сметката на СС. В случай на отказ на СС от Споразумението, след като проектът е изготвен, ДЖП си възстановява направените разходи на 100%, като предоставя на СС продукта за ползване в бъдеще.

**След изготвяне на техническия/работен проект ПМ актуализира индикативния бюджет и нанася съответните корекции в индивидуалните сметки на ССО.** Коригиращият индикативен бюджет се предоставя на СС. За направената актуализация се подписва Анекс към СФПИОЕЕ.

***Осигуряване на финансово участие на СС/ССО***

Стъпки за осигуряване на финансовия дял от СС



- С оглед навременното осигуряване на финансовия дял на СС и своевременно стартиране на СМР, набирането на средствата следва да започне непосредствено след изготвяне на индикативен бюджет за всяка сграда от ПМ и определяне на индикативните суми за съфинансиране от СС, респективно от всеки ССО. На базата на индикативните суми за съфинансиране, ПМ подпомага СС да кандидатства за кредит/и или гаранция/и от ФЖО, респективно при наличие на неплатежоспособни ПМ подпомага предприемането на действия от страна на СС/ССО за решаване на проблема.
- Преди подаване на ЗФПНОЕЕ, СС внася гаранционна сума в размер на 500 лв. в сметка, посочена от ДЖП. Тази сума обезпечава участието на собствениците в проекта и се изразходва единствено за покриване на извършени от ДЖП разходи по обновяването на сградата в случаите на отказ от страна на СС от участие в проекта. В противен случай преведените 500 лева се приспадат от сумата, която собственикът трябва да осигури преди възлагане на строително-монтажните работи.
- След сключване на СФПНОЕЕ, СС открива сметка в търговска банка.
- СС превежда в сметката си минимум 30% от дължимата сума на дяловото участие във финансирането, преди момента на извършване на обследването за ЕЕ (на база на изготвения индикативен бюджет). Неизпълнението на това условие, също води до санкция – прекратяване на действието на Споразумението и задържане на суми до размера на направените разходи.
- Останалата до 100% дължима сума от СС следва да бъде преведена в сметката преди възлагане на изпълнение на СМР за конкретния обект (на база актуализиран бюджет). Гаранцията за участие на СС е част от финансовото участие на СС и се приспада от общата дължима сума за довносяне.

Условие за разкриване на сметка е наличието на подписано СФПНОЕЕ на СС с ДЖП.

По силата на договор на ДЖП с търговската банка, СС открива сметка от която ще се усвояват суми за направени и одобрени за плащане разходи по обновителните дейности в обхвата на СФПНОЕЕ, при ясно дефинирани условия (условия за извършване на плащания от сметката).

Сметката се захранва със средствата на финансовия дял на СС до размера, разписан в СФПНОЕЕ от всички източници: собствени средства; от кредити – индивидуални на ССО и/или колективни за СС чрез използването на финансовия механизъм на ФЖО; допълнителна финансова помощ за неплатежоспособни (ако има такава), др.

От сметката на СС се теглят суми до реално извършените разходи по договорите за СМР и др. съфинансирани дейности.

Задължения на ПМ по отношение осигуряване съфинансиация дял на СС:

- следи процеса на своевременно събиране на финансовите средства от дела на СС;
- съдейства на СС за изготвяне на искане за отпускане на кредит пред ФЖО и подпомага организационно осигуряването на общото обезпечение (ако е необходимо);
- подпомага решаването на специфични въпроси, напр. проблема с неплатежоспособните.

***Изпълнение на СМР, строителен надзор, авторски надзор. Инвеститорски контрол упражняван от СС и/или ПМ.***

За изпълнение на СМР за обновяване за ЕЕ се провежда процедура по ЗОП за всяка отделна сграда/ блок секция, за която СС е изпълнило условието за осигуряване на съфинансиращия си дял.

При същите условия ДЖП възлага упражняването на строителен надзор на предварително избрани ВИ (по един за всеки район на планиране плюс София -град).

Изпълнението на СМР за обновяване за енергийна ефективност се извършва в съответствие със ЗУТ, част трета (строителство) и започва след издаване на разрешение за строеж от компетентните органи за всеки конкретен обект.

Разрешение за строеж се издава от съответната общинска администрация по искане на СС и при представяне на техническа документация с оценено съответствие от ВИ (ако е приложимо). ПМ оказва съдействие в комуникацията с общината.

**Строителят** (физическо или юридическо лице притежавашо съответните компетенции), по силата на сключения договор с ДЖП в качеството ѝ на Възложител, изпълнява СМР за обновяване за енергийна ефективност за всеки обект/група от обекти в съответствие с издадените строителни книжа, условията на договора и с изискванията на чл. 163, чл.163а от ЗУТ.

По време на изпълнение на СМР за обновяване **лицензиран Консултант – Строителен надзор** (чл. 166 от ЗУТ) на базата на сключен договор за всеки обект/група от обекти с ДЖП, упражнява строителен надзор в обхвата на договора и съобразно чл. 168 от ЗУТ.

Във връзка с точното спазване на инвестиционните проекти при изпълнение на СМР, съответният ВИ посредством отделните правоспособни лица, автори на приложимата проектна документация по части, ще осъществява **авторски надзор** съобразно чл. 162 от ЗУТ и договор за изпълнение. Осъществяване на надзор от проектантите - автори на отделните части на техническия/работен проект, гарантира точното изпълнение на проекта, съблюдаване на архитектурните, технологични, и строителни правила и норми, както и подготовка на проектната документация за въвеждане на обекта в експлоатация.

Поради естеството на проекта и спецификата на дейностите, Възложителят (ДЖП) е различно лице от собствениците на обекта на интервенция, като извършва възлагане на СМР по силата на сключеното СФПНОЕЕ.

Ролята на собствениците (представявани от СС) е свързана с упражняването на текущ инвеститорски контрол по време на строителството. Тъй като това е свързано с притежаването на определени технически познания и образователен ценз, при изпълняване на това задължение СС ще бъде представявано от лице с необходимите технически познания/техническо лице и подпомогнато от ПМ.

Обстоятелствата, свързани със започване, изпълнение и въвеждане в експлоатация (приемане) на СМР за обновяване за ЕЕ, ще се удостоверяват със съставянето и подписването от участниците на съответните актове и протоколи съобразно **Наредба № 3** за съставяне на актове и протоколи по време на строителството. Всички образци на документи, касаещи инвестиционния процес, ще се подписват освен от споменатите по-горе участници и от упълномощия представител на СС с необходимите технически познания. Възложителят ще се представлява от ДЖП като реален такъв и СС като собственици на обекта. ДЖП ще поставя подпис на гореспоменатите образци, след подписването им от представителя на СС.

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

### **Текущ контрол по време на строителния процес**

Осъществява се от:

- ✓ ВИ за изпълнение на строителен надзор
- ✓ ПМ чрез разписване на съответните документи и доклади за подкрепа на СС в процеса
- ✓ СС чрез упълномощен представител със съответните технически познания за изпълнение на инвеститорски контрол

Техническите експерти на ДЖП в качеството му на Възложител ще осъществяват проверки на място.

По време на целия строителен процес от откриване на строителната площадка до предаване на обекта за експлоатация ще 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 материали 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 (ЛКП).

### **Мониторинг от страна на ДЖП във връзка с верифицирането на извършените разходи за обновяване за енергийна ефективност**

Контролът по отношение на разходите, извършени от Външните изпълнители има за цел да гарантира, че съ-финансираните продукти, работи и услуги са доставени и, че разходите по проекта са действително извършени и са в съответствие с националните и общностните 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. Неизчерпателен списък на съпътстващите документи се съдържа в Указания във връзка с изпълнението на договори за финансова помощ по ОПРР;
- проверка за аритметични грешки.

б.) Извършване на 100% проверки на място.

- проверка на съответствието на реално изпълнени СМР с техническите/работните проекти и всички изменения в тях, одобрени от ИЗИП;
- измерване на място на реално изпълнени СМР от Протокола за приемане на извършени СМР за сравняване с актуваните от изпълнителите и одобрени от строителния надзор и инвеститорския контрол (от страна на СС) количества и

тези по КСС;

- проверка за технологията на изпълнение и качеството на вложените материали и продукти и съответствието им с изискванията на техническия/работния проект и обследването за енергийна ефективност;
- проверка на сроковете на изпълнение в съответствие с приетите графици.

## ИЗПОЛЗВАНИ ТЕРМИНИ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Безвъзмездна финансова помощ	Без да противоречи на чл. 108 от Регламент (ЕО, Евратом) № 1605/2002 г., това са средства, предоставени от ОПРР на ДЖП, включително съответното национално съфинансиране, с цел изпълнението на проект „Енергийно обновяване на българските домове”.
Външни изпълнители	Изпълнители на дейности по проект „Енергийно обновяване на българските домове”, възложени им от бенефициента на безвъзмездна финансова помощ (ДЖП, чрез МРРБ). Изпълнителите не са партньори и изборът се извършва по реда и условията на ЗОП.
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).
Многофамилна 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) и която е с 6 или повече обособени самостоятелни обекти с жилищно предназначение съответно на 3 и повече етажа.
Проектен мениджър	Външни изпълнители, избрани по реда и условията на ЗОП (по един в шестте района за планиране и един отделен за град София), които ще консултират и подпомагат СС/ССО през цялото време на изпълнение на проект „Енергийно обновяване на българските домове”.
Самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост	Обособена част от сграда в режим на етажна собственост със самостоятелно функционално предназначение (съгласно ЗУЕС).
Сграда/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) и има самостоятелно обособен генератор на топлина (абонатна станция, отоплителен котел или друг генератор) /студ или няма генератор на топлина/студ. Сграда/блок секция е и вход/входове, които покриват изискванията по предходното изречение.
Сдружение на собствениците	Юридическо лице (създадено по реда на ЗУЕС), за

	<p>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. Сдружението може да извършва и други дейности, свързани с управлението на общите части на етажната собственост, включително да усвоява средства от други източници на финансиране.</p>
Управление на етажната собственост	<p>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.</p>
Финансова помощ	<p>Средства за изпълнение на обновяване за енергийна ефективност, които могат да получат СС, регистрирани по ЗУЕС, за одобрени сгради/блок секции.</p>
Фонд за жилищно обновяване	<p>Финансова институция (избрана по реда и условията на ЗОП) предоставяща заеми и гаранции на СС или на ССО.</p> <p>ФЖО ще подпомогне собствениците при осигуряването на 50%, когато не разполагат със собствени средства, за внедряване на мерки за енергийна ефективност и възобновяеми енергийни източници в техните сгради.</p>
Лице със съответната техническа квалификация/техническо лице	<p>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.</p>