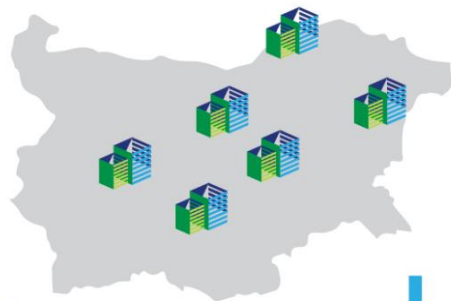




SHEERenov⁺

ИНВЕСТИТОРСКИ КОНТРОЛ ПРИ ОБНОВЯВАНЕ ЗА ЖИЛИЩНИ И ПУБЛИЧНИ СГРАДИ

SOFIA | PLOVDIV | STARA ZAGORA | BURGAS | RUSE | GABROVO

ФУНКЦИИ И СПЕЦИФИКИ



**Funded by
the European Union**

This project has received funding from the European Union's Programme for the Environment and Climate Action LIFE-2022-CET — LIFE Clean Energy Transition), under grant agreement No 101120740. The views expressed in this document only reflect the views of the author and do not necessarily reflect the views of the European Commission. The European Commission is not responsible for any use that may be made of the information contained therein."

Що е инвеститорски контрол?

Въпроси пред всеки инвеститор при проектиране/изграждане/обновяване на обект

1

Кой ще следи за качеството на изпълнение?

2

Кой ще следи за коректността на представените протоколи и актове?

3

Кой ще следи за спазването на графика?

Инвеститорски контрол в строителството - контекст

- Понастоящем липсва нормативно (ЗУТ) уреждане на фигурата на „инвеститорския контрол“
- В текстовете на ЗУТ по отношение на действията на Възложителя в инвестиционния процес се говори за **„Възложителя или упълномощено от него лице“**
- Редица функции по контрола (вкл. контрол на количествата, качество на изпълняваните СМР и др.) са **включени само като опция в изпълняваните дейности от Консултанта** (ЗУТ - чл. 166, ал. 1, т.3)
- В този смисъл, за да защити интереса на инвеститора във важни аспекти на процеса, Инвеститорският контрол е **пълномощник** в три направления:
 - ✓ По спазване на икономически договорености
 - ✓ По спазване на инженерни нормативи
 - ✓ По спазване на изискванията за безопасност
- Терминът запазва старо наименование - по-удачен термин според теорията за управление на проекти е **„Проектен мениджър“**

Инвеститорски контрол – в контекста на ЕЕ обновяване на МЖС

- Практиката показва, че при ЕЕ обновяване на МЖС, собствениците (в качеството си на крайни бенефициенти, съ-възложители и съ-инвеститори) участват при осъществяването на контрол (или превъзлагат на физическо или юридическо лице да упражнява контрол) най-вече по време на изпълнение на СМР.
- Това дава допълнителна увереност на собствениците за спазването на изискванията и получаване на качествен краен продукт при ефективно разходване на финансовия ресурс.

Важно

Същевременно, основно изискване при действащите схеми ЕЕ на МЖС е след прилагане на мерките да бъде изготвена независима експертна оценка, която да докаже потреблението на първична енергия и постигнатите спестявания. При непостигане на проектните нива на потребление и спестявания бенефициентът подлежи на финансова корекция.

ЦЕЛ



Целта на упражняването на инвеститорски контрол при ЕЕ обновяване на МЖС е да предостави през целия проектен цикъл допълнителни гаранции за постигането на изискванията за качество и на заложените проектни нива на енергийно потребление и енергийни спестявания при ефективно разходване на финансовия ресурс.

Инвеститорски контрол във всички етапи на инвестиционния процес

❖ Етап Инвестиционно намерение/ предпроектно проучване

Изготвяне на обследвания на сградата (ЕО и ТО) за установяване на нуждите, определяне на целите и прогнозиране на необходимия финансов ресурс.

❖ Етап Инвестиционен проект

Създаване на строителна и сметна документация за постигане на целите и конкретизиране/прецизиране на необходимия финансов ресурс.

❖ Етап Изпълнение на СМР

Наблюдение на изпълнението на проектираните дейности за енергийно обновяване.

❖ Етап Последващ контрол (на резултатите)

Независима експертна оценка, която да докаже потреблението на първична енергия и постигнатите спестявания.

Функции на Инвеститорския контрол

- ❖ **ЕО и ТО** - извършва или оказва съдействие на Сдружението при избора на изпълнители и координация между тях; подкрепя на СС при набиране на информация за разход на ползвана енергия; контрол върху изготвените продукти.
- ❖ **Проектиране** - задание за проектиране на базата на ЕО и ТО; възлагане и договаряне; КСС; приемане.
- ❖ **Подготовка** - проучва: ПСД, договорите и граfiците, строителната площадка; контролира завеждане на заповедна книга - своевременно вписване и контрол на изпълнението на заповеди.
- ❖ **Контрол на СМР** - координация между проектантите, СН и изпълнител; контрол по спазването на проектите; качество на СМР; проверява документите, удостоверяващи качеството на материалите и съответствието им със стандартите; уведомява възложител и консултант за допълнителни количества и непредвидени СМР (вкл. остойностяване); предприема мерки при установяване на некачествено строителство и дефекти; измервания на количества; определяне на качеството на скрити работи - акт 19; безопасност на труда; съдейства при решаване на възникнали спорове.

Функции на Инвеститорския контрол (продължение)

❖ **Предаване на строителната площадка** - съдейства при окомплектоване и предаване на ексекутивна документация; организира и координира действията на изпълнителя и консултанта със СС при необходимост от извършване на комплексните изпитания и 72-часови проби и други изпитания; съдейства за организиране на всички процедури по предаването на обекта на възложителя и СС и въвеждането на обекта в експлоатация; организира обучението на собствениците на самостоятелни обекти/ техен представител, във връзка с правилната експлоатация и поддръжка на съоръженията и машините - при мерки по сградните системи; участва, като представител на собствениците, в Комисията за съставяне на Констативен акт за установяване на годността за приемане на (акт. обр. 15) и дава мотивирани становища (при необходимост).

❖ **Последващ контрол** - независима експертна оценка, която да докаже потреблението на първична енергия и постигнатите спестявания

Новите моменти в изпълнението на Програмата за саниране НТВУ етапи I и II

„ПРОМЯНА В НАЧИНА НА ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПРОЦЕСА С ПРИВЛИЧАНЕ НА СОБСТВЕНИЦИ, БИЗНЕС И МЕСТНИ ВЛАСТИ“ – цитат от НТВУ

ЕТАП I

- **«Оценка на наличието на защитени видове застрашени прилепи и птици чрез експертно обследване на сградите от идентифицирани институции (БАН, университети и организации с опит в сферата)»**
- **Независима експертна оценка**, изготвена от сертифициран енергиен одитор след приключване на дейностите по изпълнение на СМР

➤ ДОБРА ПРАКТИКА:

1. **Проверка** на енергийното обследване и предписаните мерки за целите на последващо съответствие с изпълненото по време на СМР – обхват, смяна на дограмата – изцяло или частично,
2. В процеса на възлагане: (чрез инженеринг) – **техническа спецификация** към тръжните книжа,
3. **Мониторинг и контрол** на качеството на изпълнението, приемане на строителните дейности за приключили – **след удостоверяването** на постигнатите резултати – привличане на собствениците!

Новите моменти ... (продължение)

- **Възстановяване на разходите** на *СС* за *ТО*, *ТП* и *ОЕЕ*:
- ❑ ***Q&A на МРРБ: „Предвид, че Методологията прилага принцип на „опростени разходи“ МРРБ като структура за наблюдение и докладване по настоящата процедура няма да извършва проверка на процедури за обществени поръчки и да изисква представянето на разходооправдателни документи за целите на възстановяване на разходите за посочените дейности»***
- ❑ **!!! Не е отменено** задължението на общините да изискват разходооправдателни документи от съответното *СС*, за да възстановят **действително направени разходи !!!**;
- ❑ **Рискове:**
 - ❑ да се „възстанови“ по-голяма сума от направения разход за *ТО*, *ТП* и *ОЕЕ*;
 - ❑ да се получи двойно финансиране (напр. по проект SHEERenov).

НОВИТЕ АНГАЖИМЕНТИ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ в етап II НТВУ

- ❑ **20% самоучастие** за финансиране изцяло на възлаганите от *СС* дейности (изчислени по референтни стойности) и част от *СМР* до достигане на 20% от стойността на проекта.

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

- ❑ **ИНВЕСТИТОРСКИ КОНТРОЛ ПРЕЗ ЦЕЛИЯ ПРОЦЕС** – от кандидатстване през изпълнение и отчитане: *«Крайният получател (СС) носи пълната отговорност за качеството и пълнотата на разработената техническа документация, включително за законосъобразността при изготвянето, съгласуването и одобряването ѝ в качеството му на Възложител по проекта»*

Взаимодействие между Общината и собствениците в етап II

☐ Преди кандидатстване

☐ Споразумение за партньорство между СС и общината при условията на процедурата

- Проверка на енергийното обследване и предвидена за смяна дограма;
- Изчисляване на 20% дял съ-финансиране на СС: *СС финансира изцяло със собствени средства възлаганите от него дейности и част от СМР до достигане на 20% от стойността на проекта;*
- **График** за изпълнение на ангажимента за 20% (наличие на средствата до момента на подписване на договора за БФП);
- **Разпределяне на задълженията** във вариант «Инженеринг» (плащанията за проектирането се извършват от СС);
- **Превъзлагане на дейностите**, които СС трябва да възлага по време на изпълнение на ПИИ;
- *«В договора за партньорство между общината и СС следва да бъде уредено предоставянето на необходимите за отчитане разходооправдателни и платежни документи доказващи влягането на собствени средства»*

☐ По време на изпълнение

☐ Обезпечаване на финансовото и организационно участие на собствениците

- ☐ **Синхронизиране** на дейностите и плащанията - за меките мерки, вкл. проектирането като част от инженеринга;
- ☐ Отговорностите по **контрол на качеството** на изпълнението (СС да бъдат активно включени в наблюдение и (инвеститорски) контрол;
- ☐ **Отчетността на СС към Общината във връзка с изискването за отчитане влягането на собствени средства!**

ИНВЕСТИТОРСКИ КОНТРОЛ ПРИ ОБНОВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНИ СГРАДИ

❑ Инвеститорски контрол/ проектен мениджмънт през целия проектен цикъл

- Планиране и проектна документация: вкл енергийни одити, изчисления на потенциалните енергийни спестявания и разходите за обновяване
- Съставяне на бюджет: оценка на всички разходи, свързани с обновяването
- Избор на изпълнители: търгове, критерии
- Контрол по изпълнението на СМР; съответствие с проектната документация и стандартите за качество
- Приемане на обектите - окончателни проверки; тестове; 72-часови проби
- Последващ контрол и поддръжка - последващи енергийни одити за потвърждаване на постигнатите резултати по отношение на енергийната ефективност

❑ Специфики

- Различни критерии за оценка при различните схеми на обновяване
- График на изпълнение в зависимост от режима на работа

БЛАГОДАРЯ ЗА ВНИМАНИЕТО!



ДРАГОВЕСТ ДЖАЛОВ

БАКК АД
София, ул. Добруджа №1,
офис 7
Tel: +359 2/987 18 99
+359/887 789 021
office@bacc-jsc.org
www.bacc-bg.org