



SHEERenov

„Този проект (SHEERenov) е получил финансиране по програмата за изследвания и иновации на Европейския съюз „Хоризонт 2020“ съгласно споразумение за безвъзмездна финансова помощ № 890473“.



SHEERenov

НАРЪЧНИК ЗА ДОБРИ ПРАКТИКИ





Съдържание

Въведение	1
Глава 1. Правна и регулаторна рамка	2
Закони, уреждащи собствеността върху апартаментите и сдруженията на собствениците на жилища	2
Глава 2. Финансови инструменти	5
Заем за обновяване, комбиниран с безвъзмездни средства	5
Глава 3. Управление на проекти за обновяване	9
Технически консултанти	9
Консултации за жилищни кооперации	10
Унгарското „обслужване на едно гише“	11
Глава 4. Обучение, повишаване на осведомеността и маркетинг	13
Програма за обучение на управители на сдружения на апартаменти	13
Модел за повишаване на осведомеността и работа с обществеността	14

Списък на съкращенията

СА	Сдружение на апартаменти
D	Резултат от работата/доклад на SHEERenov
EE	Енергийна ефективност
ССЖ	Сдружение на собствениците на жилища
WP	Работен пакет (част от работната програма на SHEERenov)





Въведение

Енергийната ефективност на жилищните сгради е предизвикателство в цяла Европа поради застаряващия сграден фонд, пазарните неуспехи и липсата на функциониращи организации на собствениците на жилища. В България усилията за саниране на многофамилни жилищни сгради се сблъскват със значителни пречки от политически, пазарен и информационен характер.

Инициативата SHEERenov, която се реализира в периода 2020–2022 г., има за цел да разработи и тества модел за предоставяне на интегрирани услуги за обновяване на жилищни сгради на територията на София, да създаде благоприятни условия за привличане и улесняване на участието на съответните заинтересовани страни и участници на пазара в процеса на енергийно ефективно обновяване в жилищния сектор и да иницира промяна на политиката по отношение на обновяването на многофамилни сгради в България.

Настоящият Наръчник за добри практики е изготвен в съответствие с нуждите на целевите групи в България, идентифицирани в рамките на проекта SHEERenov, и е резултат от анализа на местни и европейски добри практики с акцент върху приложимостта и трансфера на ноу-хау за създаване на устойчив пазарен модел за обновяване, т.е. модел за обновяване и схема за финансиране, при които частните собственици, участниците на пазара и търговските финансови институции играят водеща роля, подпомагани в тази дейност от публичните власти. Основната цел на този Наръчник е да вдъхнови властите и организациите на обитателите на жилищата да подкрепят обновяването на жилищните сгради чрез различни правни, финансови, организационни и обучителни инструменти.

Настоящият наръчник се фокусира върху практиките, които властите могат да възприемат, за да насърчат ефективното управление, поддръжката и обновяването на многофамилните сгради. Той показва как сложните проблеми, свързани с обновяването на енергийната ефективност, са били решени в Естония, Унгария и други държави. Всички подобрени практики доведоха до по-добри резултати, като високата ефективност беше постигната чрез систематични дейности. Счита се, че представените примери имат висок потенциал да бъдат възпроизведени, като има обективна основа на стремежа да се изиска постигане на ефективност в България.

Четири области на най-добрите практики, описани в настоящия наръчник, са:

- Правна и регулаторна рамка
- Финансови инструменти
- Управление на проекти за обновяване
- Обучение, повишаване на осведомеността и маркетинг

Знанията, натрупани от четирите области на дейност, представени в настоящия наръчник, подчертават значението на стратегическата и систематична координация при обновяването на многофамилни сгради, която помага на собствениците на жилища да отговорят на предизвикателствата на енергийната ефективност в домовете си, а на общностите на собствениците — да преодолеят проблема с колективните действия.



Глава 1. Правна и регулаторна рамка

Добрата правна и регулаторна рамка е от съществено значение за ефективното управление, поддръжката и обновяването на сградите. При липсата на подходяща правна рамка, която да задължава собствениците да носят отговорност за жилището и ясно да определя ролите и отговорностите на заинтересованите страни, системата за управление на жилищата не може да функционира пълноценно.

Добре разработените закони дават ясни насоки за това как се вземат решенията за обновяване, предоставят правилата, необходими за получаването на заем за обновяване на енергийната ефективност и за поръчването на услуги за дейностите по обновяването. В този раздел са описани примери на нормативни актове, които създават правната основа, необходима за ефективното обновяване на жилищните сгради.

Закони, уреждащи собствеността върху апартаментите и сдруженията на собствениците на жилища

Държава: Естония

Собствеността върху апартамент представлява юридическо понятие, което съчетава принципите на вещното, облигационното и дружественото право. В Естония при разработването на законодателството за собствеността върху апартаментите е обърнато специално внимание на вътрешните отношения между собствениците, правния характер на общността на собствениците на апартаменти и външните последици от тези отношения. Що се отнася до управлението и поддръжката на жилищните сгради в Естония, тази област е регламентирана от Закона за собствеността върху апартаментите и за сдруженията на апартаменти. Новият закон влезе в сила през 2018 г., като най-съществените принципи са, че цялата собственост върху апартаментите се упра-



влява под формата на сдружения на апартаменти, всички сдружения на апартаменти се създават законно и всички собственици на апартаменти по подразбиране са членове на тези сдружения.

Примери за принципи в Закона за собствеността върху апартаментите и сдруженията на апартаменти, които подпомагат процеса на обновяване, са следните:

- „Сдружение на апартаменти“ (СА) означава частноправно юридическо лице, чиито членове са всички собственици на апартаменти в един недвижим имот, разделен на апартаменти.
- Най-висшият орган за вземане на решения в СА е общото събрание на собствениците на апартаменти. По правило, ако решението не е оспорено, то е задължително за всички членове на СА.
- Собственикът на апартамент е длъжен да поддържа своя обект на изключителна собственост и да използва него и общата собственост по начин, който не надхвърля последиците, породени за другите собственици на апартаменти от нормалното използване на имота, както и да организира управлението на собствеността върху апартаментата, докато отсъства или го оставя празен.
- Собствениците на апартаменти решават въпросите, свързани с редовното управление на жилищната сграда (редовна поддръжка и ремонт на общата собственост; сключване на договори за услуги, потребявани чрез СА; създаване на фонд за ремонт; вземане на малък заем; поръчване на енергиен одит и сертификат за енергийни характеристики), с мнозинство от гласовете, освен ако уставът на СА не предвижда по-строги изисквания.
- Вземането на решение за извършване на необходимите промени за модернизиране на общата собственост, включително за подобряване на енергийната ефективност, може да бъде направено с квалифицирано мнозинство, с повече от половината от всички гласове на собствениците на апартаменти, които притежават повече от половината от дяловете в общата собственост. Същото правило се прилага и при вземане на заем, който надвишава размера на разходите за управление на СА за предходната финансова година.

Държава: Унгария

В съответствие с Естония, както и с правните практики и принципи в цяла Европа и на Запад, сградите, в които се помещават най-малко две отделни и независими жилищни единици или апартаменти, подлежат на законодателен надзор от страна на държавата, която като неутрална трета страна е призована да упражни правото и задължението си да посредничи, регулира и налага чрез законодателството всички права и задължения, които отделните собственици могат да имат чрез общата собственост върху общите части на сградата, в която се намират техните индивидуални имоти, дори ако посоченият имот е с друго предназначение, различно от жилищно, като например търговска площ, стига собствеността на двете или повече единици да е независима една от друга.

В Унгария подобно законодателство има доста дълга история, която води началото си от създаването на многофамилни жилищни сгради, предвид простия факт, че в такава сграда, в случай на множество собственици, и поради факта, че отделните единици не са независими и самата им структура и функция зависят от състоянието на сградата като цяло и от състоянието на отделните единици, правата на собственост се разпростират отвъд индивидуалната собственост върху общата структура и площ. Освен това, извън правата на собственост, както в континенталната правна система (римското право), така и в англосаксонското обичайно право, възникват въпроси за отговорността или задълженията при гражданско правонарушение, например в случай на щети или нужда от поддръжка. И трето, самата сграда не е изолирана от инфраструктурата на града и



предоставяните удобства, поради което предоставянето на тези услуги може да бъде засегнато в случай на повреда, ремонтни дейности или планирани подобрения.

Като се имат предвид гореспоменатите три причини, които отличават многофамилните жилищни сгради от сградите с един собственик, това са някои от начините, по които законодателството, предназначено да регулира създаването и функционирането на сдружение на собствениците на жилища (ССЖ) в Унгария, улеснява обновяването на енергийната ефективност на тези сгради:

→ Всяко решение, свързано с експлоатацията, поддръжката и модернизацията на сградата като цяло, се взема от Общото събрание с 50 %+1 глас. Основанието за това е, че всяко такова юридическо лице трябва да функционира на основен демократичен принцип, при който обикновеното мнозинство трябва да има правото и властта да взема решения, които засягат цялата общност на собствениците. Тези решения са задължителни за всички. Ако мнозинството в общността реши да обнови сградата и за целта сключи различни договори с няколко доставчици на услуги, включително строителни фирми, енергийни одитори или търговски банки, тези договори се изпълняват по закон дори ако малцинството от собствениците не одобри решението или някой от апартаментите междувременно смени собственика си.

→ ССЖ се създават и регистрират в Унгария поради факта, че изясняват правата и задълженията, които собствениците на тези многофамилни жилищни сгради имат по закон. Те позволяват на общността да реагира единно в случай на нужда и улесняват прозрачното управление и поддръжка на общите части. Дори и без такова юридическо лице задълженията на собствениците продължават да съществуват по силата на същия закон, но ако те не регистрират такова сдружение, способността им да реагират адекватно и да управляват с течение на времето всеки проблем, който може да възникне, е сериозно ограничена, а разходите за такова управление са много по-високи, отколкото ако сдружението е регистрирано и функционира.

Препоръки:

→ В ситуация, в която по-голямата част от апартаментите са частна собственост, е необходимо добре разработено законодателство за собствеността върху апартаментите, за да се създаде необходимата рамка за енергийноефективно обновяване на жилищните сгради.

→ Законите, които предоставят ясни насоки за правата и задълженията на собствениците на апартаменти, както и ясни правила за гласуване в сдруженията на апартаменти, улесняват ефективните и прозрачни процеси на поддръжка и управление на жилищните сгради и гарантират ангажираността на всички собственици, което е необходимо за прилагането на мерки за финансова помощ за обновяване.

→ Макар че подобно законодателство може да позволи на дадена общност от собственици да не регистрира сградата си като ССЖ, то не бива да изключва такива сгради от обхвата на същото законодателство, тъй като държавата е длъжна, по силата на самата ѝ същност, да посредничи, регулира и прилага правата и задълженията, произтичащи от обща собственост или неразделна обща структура, какъвто е случаят с тези сгради.

→ Такова законодателство следва да позволява създаването на ССЖ като юридическо лице с одобрението на обикновено мнозинство. ССЖ трябва да включва всички отделни единици, които са независима собственост. А членството в ССЖ трябва да остане с апартамента дори когато собственикът му се смени.



Глава 2. Финансови инструменти

За модернизацията на жилищни сгради определящи са разходите за обновяване и различните схеми и механизми за нейното финансиране. Основното предизвикателство е как да се използва финансов инженеринг, за да се намалят разходите и да се подкрепят мащабните инвестиции в енергийна ефективност. В тази глава са дадени примери за успешни финансови инструменти, разработени и прилагани в различни държави за обновяване на жилищния фонд, който е в лошо състояние, като всички те се основават на сходни или идентични икономически принципи и натрупан от десетилетия опит.

Заем за обновяване, комбиниран с безвъзмездни средства

Държава: Естония

Естонската програма за заеми за обновяване е стартирана от публичната финансова институция KredEx (от януари 2022 г. Естонска агенция за бизнес и иновации) през 2009 г., с акцент върху сдруженията на собствениците на жилища в многофамилни жилищни сгради. Финансовите ресурси на ЕФРР и заемът от Банката за развитие на Съвета на Европа (БРСЕ) позволиха на KredEx да даде възможност на естонските частни банки да отпускат по-изгодни заеми с по-дълъг срок на изплащане — до 20 години — за енергийна ефективност на жилищни сгради. От 2014 г. нататък програмата се превърна в напълно функционален самостоятелен инструмент за отпускане на заеми, подпомаган от револвиращ фонд.

Основният принцип на програмата за финансиране на обновяването на жилищни сгради в Естония е, че получателят на заеми и безвъзмездни средства е СА, а не отделен собственик на апартамент или управляващо дружество. В някои случаи селска община или град могат да кандидатстват за безвъзмездна помощ, ако жилищната сграда е изцяло собственост на местната власт. Понастоящем KredEx предоставя заеми за обновяване на жилищни сгради на СА, които са получили отрицателен отговор на молбата си за заем за обновяване от банка или оферта с неразумни условия, както и гаранции по заеми за СА, които искат да вземат банков заем за финансиране на дейности, извършвани с цел пови-



шаване на качеството на живот на техните обитатели, но чието руск се счита от банките за по-висок от нормалния.

Инструментът за заеми е комбиниран с безвъзмездни средства, свързани с дълбоко интегрирано обновяване на съществуващи сгради с цел постигане на енергийна ефективност и условия за вътрешен климат, сравними с тези на съвременните жилищни сгради.

Някои примери за безвъзмездни средства:

- Безвъзмездни средства за обновяване: поетапно предоставяни безвъзмездни средства, предназначени за обновяване на жилищни сгради. Безвъзмездната помощ е в размер на 30–50 % от общата стойност на дейностите за обновяване в зависимост от региона, в който се намира сградата. Целта е да се гарантира по-равномерно регионално разпределение на безвъзмездните помощи и сближаване на условията, при които градовете с високи доходи и селските райони с ниски доходи на населението могат да кандидатстват за такива помощи.
- Безвъзмездна помощ за реконструкция на жилищни сгради с поставяне на предварително произведени панели: предназначена за едропанелни сгради, построени по типов проект. Тази безвъзмездна помощ спомага за по-лесното въвеждане на нови технически решения при реконструкцията на жилищни сгради.

На условията за финансова подкрепа отговарят разнообразни разходи, включително реконструкция и изолация на фасадата, балконите, покрива, мазето, отоплителната система, водоснабдителната система, електрическата система, асансьорите, подмяна на прозорци и врати, изграждане на вентилационна система с рекулерация на топлина, монтиране на оборудване, необходимо за използване на местни възобновяеми енергийни източници, изготвяне на проектна документация на сградата, извършване на проучване на място и одит на сградата, ползване на услугите на технически консултант и надзор на собственика.

Данните от Естония показват, че субсидираното от държавата обновяване на практика е било с неутрален ефект спрямо бюджета, като през последните 10 години е използвана пряка финансова подкрепа. Широкомащабното обновяване има положителен ефект на макроикономическо равнище, изразяващ се в създаване на работни места и връщане на данъци. На всеки 1 милион евро инвестиции в обновяване на жилищни сгради в Естония са създадени пряко и непряко 17 работни места годишно. Данъчните приходи от строителни проекти за обновяване са изчислени на 32–33 % от общите разходи по проекта за обновяване.

В допълнение към държавните субсидии общините в Естония предлагат по-малки, специфични помощи за обновяване. Общинските субсидии за многофамилни жилищни сгради позволяват да се задоволят местните нужди, които не се покриват от финансираните от държавата субсидии за обновяване, включително, по примера на град Талин, помощи за обновяване на фасади, помощи за реставрация, помощи за одити на балкони и навеси, помощи за облагородяване на външните пространства, помощи за озеленяване и помощи за обучение на членовете на управителните съвети на СА.

Държава: Литва

Ресурсите на оперативната програма на ЕФРР бяха успешно използвани за създаване на кредитни и гаранционни финансови инструменти в подкрепа на подобренията на енергийната ефективност на жилищни блокове в Литва. След прилагането на финансовите инструменти по инициативата JESSICA, през програмния период 2014–2020 г. по линия на ЕФРР беше създаден фондът на фондовете Jessica II за финансиране на заеми в помощ на инвестициите в енергийна ефективност.



Финансовите инструменти подпомогнаха разработването на единен продукт за собствениците на жилища, известен като „заем за модернизация“, който е в основата на програмата на литовското правителство за подобряване на енергийната ефективност на жилищните имоти, като предоставя на живущите евтини, дългосрочни и нисколихвени заеми. Не се изисква депозит или обезпечение от страна на кредитополучателя. Извършените дейности обикновено включват подмяна на врати и прозорци, външна облицовка на сградата и монтиране на нови по-ефективни отоплителни системи.

Финансовите инструменти за енергийна ефективност в Литва се прилагат и в комбинация с безвъзмездни средства, както под формата на техническа помощ, така и като субсидии за изплащане на лихви и капиталови отстъпки. Успехът на тези първоначални финансови инструменти доведе до последващото развитие на Литовския фонд за заемни средства с инструменти за заеми и гаранции, които имат за цел да привлекат още по-голяма финансова подкрепа от банки и международни финансови институции.

Финансовите инструменти се прилагат чрез местни банки със силно присъствие в общността. Създаден е интегриран процес за изпълнение на проекти, който позволява на живеещите в едно коте от жилищни сгради, действащи чрез своите домоуправители, да получат подкрепа от правителствената агенция ВЕТА, за да подготвят своя проект за обновяване. Това от своя страна осигурява изпълнение на строителните дейности в един пакет за цялата сграда, като изпълнителят получава заплащането директно от финансовия посредник от името на всички крайни получатели.

Държава: Унгария

Унгарският модел за финансиране на ЕЕ в многофамилни жилищни сгради следва схема, подобна на тази в Естония и Литва, и се основава на същия икономически и финансов принцип, използван в цяла Европа и на Запад. По този начин ликвидността, която е налице в частния сектор, пример за което са търговските банки, се насочва към сектора за обновяване на ЕЕ, и по-специално директно към сдруженията на собствениците на жилища (ССЖ), чрез използването на публични средства, които се използват като специален инструмент за финансиране. Тези инструменти са насочени към неефективности на пазара, които пречат на търговските банки или на самите собственици на жилища да финансират тези жилища без помощта на публични органи или институции за развитие. Тези инструменти са насочени към три неефективности на пазара:

→ Първо, това е реалният или възприеманият риск, който търговските банки поемат, когато навлизат на нов пазар или в нови сегменти на стар пазар. В Унгария например търговските банки не бяха сигурни относно рисковете от неизпълнение на задълженията, които биха поели, ако финансират директно ССЖ, тъй като финансирането на отделните собственици на жилища беше едновременно скъпо и нерентабилно. За да намали този възприеман риск, Световната банка създаде чрез МФК гаранционен фонд за първа загуба, който покриваше този риск и позволяваше на банките да отпускат сигурни и достъпни заеми. По подобен начин, използвайки идентична, но вътрешна гаранционна схема, някои банки са се научили как да гарантират собствените си заеми чрез пряко и пълно познаване на своите клиенти, в този случай финансираните от тях ССЖ, като изискват от ССЖ, които кандидатстват за заеми за обновяване, да открият официалните си банкови сметки в банката и по този начин предоставят на банката необходимата информация, за да реши дали дадена ССЖ заслужава доверие или не. Освен това те изискват създаването на схема за спестяване, която да функционира като гаранционен фонд за първа загуба, чрез който ССЖ да спестява за период между 2 и 5 години във въпросната банка, преди да получи право на много изгоден заем за ЕЕ. И двата механизма се оказаха много ефективни.

→ На второ място, въпросът е за приемливия период на възвръщаемост на тези инвестиции в модернизация на ЕЕ. Като се има предвид, че огромното мнозинство от хората, които притежават апартаменти в многофамилни сгради, особено в сгради, построени по сглобяема технология, или в сгради извън столицата, са от семейства



със средни или ниски доходи, и като се има предвид цената на технологията и услугите, използвани по време на проекта за модернизация, държавата, а понякога и местната власт, ще се намесят пряко чрез субсидии, които ще покрият част от нуждата от инвестиции. Те ще направят това или чрез преки субсидии, насочени към ССЖ, или чрез субсидии за изплащане на лихви, насочени към търговските банки. В случая с преките субсидии средният интензитет би покрил около една трета от нуждата от инвестиции, като по този начин драстично намалява периода на изплащане и прави инвестицията много изгодна за собствениците, тъй като самата инвестиция ще доведе до незабавни икономии на разходи за енергия, които ще покрият по-голям дял от разходите, а след изплащането на заема икономии остават изцяло за домакинството.

→ На трето място, въпросът за прякото финансиране с ограничени публични средства на това, което представлява частна собственост. Публичните органи са ограничени от своя бюджет и приходите си от данъци и други средства, за да финансират модернизацията на сградния сектор за ЕЕ, която е доста мащабна и изисква значителни средства, далеч надхвърлящи възможностите на повечето правителства. Просто казано, ако те финансират тези ремонти изцяло с публични средства, ще им отнеме половин век, ако не и повече, за да модернизират всички сгради. Освен това, въпреки че има ясни екологични и енергийни ползи за обществото като цяло, тези сгради в Източна Европа са собственост на хората, които ги обитават, т.е. те представляват частно богатство дори ако съответното домакинство има ниски доходи. Ако правителството финансира тези инвестиции изцяло с публични средства, това би представлявало 100 % частна печалба за сметка на 100 % публични разходи. Чрез използването на тези финансови инструменти правителствата и институциите за развитие успяха да привлекат ограничени публични средства, за да мобилизират търговски ресурси и частни инвестиции.

Препоръки:

- Що се отнася до финансовите инструменти в подкрепа на обновяването на многофамилните жилищни сгради, успешна се оказва комбинацията от заеми, безвъзмездни средства и гаранции.
- В допълнение към държавната подкрепа общинските финансови инструменти играят важна роля за задоволяване на специални местни нужди, които не се покриват от финансираните от държавата безвъзмездни средства за обновяване, и за ангажиране на местните организации на апартаменти в подобряването на средата за живот.
- Широкомащабното обновяване има положителен ефект върху макроикономическото равнище на държавата, изразяващ се в създаване на работни места и връщане на данъци, което на практика прави частично субсидираното от държавата обновяване неутрално за бюджета.
- Всички тези инструменти, насочени към многофамилните жилищни сгради, се основават на една и съща или много сходна икономическа логика, която се опитва да се справи с неефективностите на пазара, които възпрепятстват модернизирването на тези сгради. Те нямат за цел да заменят пазара, а просто да се справят с неговите неефективности.
- Покриването на средно една трета от потребността от инвестиции под формата на гаранции за първа загуба, преки субсидии и/или субсидии за изплащане на лихви чрез публични фондове може да мобилизира значителни частни средства, да привлече ограничени публични средства и да повиши значително рентабилността на тези инвестиции за собствениците на жилища, без да изкривява значително пазара.



Глава 3. Управление на проекти за обновяване

Правилно организиранияте помощни услуги за управление на проекти за обновяване на жилищни сгради изпълняват ясна, дългосрочна и оформяща пазара роля. Те помагат на собствениците на жилищни кооперации и други заинтересовани страни да планират и организират процеса на обновяване по най-ефективния и устойчив начин и да въведат целенасочени норми в практиката на обновяването — нещо, което е жизненоважно за един ясен и добре управляван процес на обновяване. Често срещаните примери за решения за подпомагане на обновяването включват специални съветници и консултантски услуги. В този раздел са описани някои примери.

Технически консултанти

Държава: Естония

Ако за пълномасщабно обновяване се използва държавно финансиране, жилищните кооперации в Естония са длъжни по време на процеса на модернизация да ползват услугите на сертифициран специалист, наречен „технически консултант“. Ролята на техническия консултант е да ръководи целия процес на обновяване — от проектирането до завършването на дейностите. Техническият консултант съветва бенефициента относно бюджета на проектантските и строителните работи, сключването на договори за проектиране и строителство, изготвянето на графици и изпълнението на други необходими процеси. Основната задача на техническия консултант е да съветва сдружението на апартаменти по технически въпроси, по-специално преди началото на дейностите по обновяване, но



също така и на следващите етапи от обновяването. Предметът и обхватът на услугите, възложени на техническия консултант, се определят от жилищната кооперация. Разходите, свързани с техническия консултант, отговарят на условията за държавна помощ. Жилищната кооперация трябва да избере технически консултант от списъка, публикуван на уебсайта на държавната финансова институция KredEx, който в момента съдържа данните за контакт на 180 технически консултанти.

Техническият консултант в Естония е физическо лице, което е преминало обучение за придобиване на компетентност в областта на обновяването на жилищни сгради и е положило изпит. Той предоставя услуги въз основа на писмен договор между кандидата и техническия консултант или между кандидата и дружеството, чрез което техническият консултант предоставя услуги. Едноличният собственик също може да осъществява дейност като технически консултант. Техническият консултант трябва да предоставя независима услуга. Той не може да има никакъв икономически интерес във фирмите, от които се изискват оферти за проектиране или реконструкция и които ще извършат тази работа.

Техническият консултант изпълнява всички или някои от следните задачи в зависимост от договора си с жилищната кооперация:

- подготовка за възлагане на изготвянето на проектна документация за сградата (най-малко на етапа на завършена проектна документация) и провеждане на процедура за избор на изпълнител на проектантските работи. Ако страните желаят, за изготвянето на техническото задание за проектиране те могат да използват този пример за техническо задание и обем на възложените работи;
- консултации във връзка със сключването на договор с изпълнител на проектантските работи;
- координация и експертна оценка на проектантските работи;
- подготовка и провеждане на процедура за избор на изпълнител на строителните работи и свързаните с това консултантски услуги;
- консултации във връзка със сключването на договора с изпълнителя на проектантските работи;
- консултации във връзка с изготвянето на документацията, с която се кандидатства за безвъзмездна помощ;
- координиране на работите по обновяване;
- проверка на съответствието на протоколите и фактурите, представени от изпълнителя на обновяването, със сключените договори, със степента на завършеност и с договорените обеми на работите;
- упражняване на инвеститорски надзор, ако притежава необходимата квалификация;
- организиране на инспекции по време на гаранционния период и консултиране по приемането на гаранционните работи.

Консултации за жилищни кооперации

Държава: Естония

Окръжните центрове за развитие в Естония са организации за развитие, които работят във всички 15 окръга в страната и с подкрепата на държавата, Европейския съюз и местните партньори предоставят по договор информационни и консултантски услуги, както и подкрепа за развитие на фирми, неправителствени организации и местни власти. Една от задачите на тези центрове е да предлагат безплатни консултации на жилищните сгради и да им предоставят различни видове финансови услуги, които помагат за поддържането на сградата, повишаването на енергийната ѝ ефективност и подобряването на вътрешния климат. Чрез централите може да се кандидатства за заем и гаранция по заема, както и за безвъзмездна помощ. За да получи достъп до тази услуга, представителят на жилищната кооперация трябва да избере подходящ окръг от уебсайта, да се свърже с консултанта, работещ в избрания окръг, и да уговори час за среща.

Всяка жилищна кооперация може да получи консултация за това: какви услуги са подходящи за нея, какви изисквания са поставени към кандидата и кандидатстването за безвъз-



междни средства за обновяване, какви документи се изискват за кандидатстване, какъв е списъкът на работите, които ще бъдат финансирани с помощта на заема, гаранцията или безвъзмездните средства, какви са задълженията на получателя на безвъзмездните средства, какъв е процесът и какви са сроковете за него. Ако е необходимо, консултантът ще окаже помощ при попълването и подаването на заявлението за отпускане на безвъзмездни средства. Освен това е възможно да бъдат поканени консултанти от околните центрове за развитие, които да участват безплатно в общото събрание на жилищната кооперация, и да помогнат при разясняването на условията за използване на услугите, насочени към жилищните кооперации. Що се отнася до техническите въпроси, техническите консултанти, предоставени на уебсайта на KredEx, ще продължат да оказват помощ.

Унгарското „обслужване на едно гише“

Държава: Унгария

В Унгария най-важната роля за създаването и поддържането на стабилен пазар за модернизация на енергийната ефективност е тази на консултантските МСП, които са специализирани в управлението на проекти за енергийна ефективност. След като е налице финансиране под формата на заеми и субсидии, тези консултантски фирми са тези, които генерират търсене на инвестиции в енергийната ефективност на многофамилни жилищни сгради, като първо се свързват с професионалните домоуправители на жилищните сгради, и след това с тяхна помощ представят своите аргументи пред общото събрание на сдружението на собствениците на апартаменти, което домоуправителят на сградата представява. На тези първи срещи се представят аргументите за обновяването, като на домоуправителя и собствениците се представят наличните източници на финансиране, видът на технологичната намеса, използвана в такива проекти, и очакваните резултати. След като общото събрание реши, че желае да се ангажира сериозно с идеята за проекта, се изготвя технически и финансов план на проекта за модернизация, в който се обосновава най-добрата възможна технологична намеса при възможно най-доброто съотношение между разходи и ползи. Този план за модернизация се финансира в малка степен от жилищната кооперация и в по-голяма степен от консултанта с надеждата, че ще бъде одобрен, което ще позволи на отношенията да преминат към етап на сключване на договор, при който консултантът ще може да начислява своите възнаграждения.

След като планът бъде одобрен от общото събрание на сдружението на собствениците на апартаменти, се подписва договор между консултанта и сдружението, представявана от домоуправителя на сградата. Този договор може да варира в дълбочина, но обикновено се простира до пълномощно задължение за управление на проекта, при което консултантът отговаря за осигуряването на необходимите за изпълнението на проекта финансови средства, включително изготвяне на молби за заем, изготвяне на предложения за достъп до налични субсидии, застраховки, спестовни/инвестиционни сметки и др. От самото начало той е отговорен и за осигуряването или контролирането на техническия експерт, който изготвя енергийния одит и сертификата за експлоатационни характеристики, предписващ най-добрата техническа намеса. След като проектът разполага с необходимите финансови средства, консултантът отговаря за улесняването на процеса на възлагане на обществени поръчки и за подпомагане на избора на изпълнител(и). От началото до края консултантите са отговорни и за надзора на процеса по реконструкцията, за неговото качество и за намесата при необходимост, когато са допуснати грешки или качеството на изпълнението е съмнително. След като проектът е финализиран, консултантът е този, който заедно с домоуправителя на сградата приема предаването на проекта от изпълнителя. Също така консултантът е този, който съветва домоуправителя на сградата и общността как да работят с инсталираните нови технологии. Освен това те отговарят и за организирането и наблюдението на контрола на качеството на проекта две години и пет години след изпълнението му, за да се оценят резултатите и тяхното съпоставяне с прогнозите, предложени в техническия и финансовия план на проекта.

По този начин консултантът действа като мениджър на кампанията за наличната държавна подкрепа за енергийна ефективност, като агент по продажбата на заеми за наличните кредитни продукти, които могат да се използват за такова обновяване, като



търговска камара за различните предприятия, участващи в пазара на енергийна ефективност, като ръководител на проекта, като обучител и застъпник на общността, която е собственик на въпросната сграда. Между първия контакт и предаването на обновената сграда, а дори и след това, консултантът е този, който създава търсенето и свързва това търсене на енергийна ефективност с предлагането. С тяхна помощ в рамките на две десетилетия Унгария е успяла да обнови 50 % от неефективните си многофамилни жилищни сгради, построени след войната, до 2021 г.

Препоръки:

- Ако в жилищната сграда се планира обновяване без технически експерт сред персонала, използването на външен сертифициран специалист („технически консултант“) е от съществено значение в процеса на обновяването. Ролята на техническия консултант е да ръководи целия процес на обновяване — от началото на проектирането до завършването на работите.
- Безплатните и достъпни консултации за собственици на жилищни сгради в цялата страна осигуряват значителна помощ за поддържане на сградата, повишаване на енергийната ѝ ефективност и подобряване на вътрешния климат.
- Когато е подходящо, консултантът може да изпълнява и двете роли, както се вижда в примера с Унгария. В условията на конкурентен пазар такива консултанти могат както да насърчават енергийната ефективност, така и (мотивирани от силен личен интерес) да контролират качеството на изпълнението и да гарантират неговия успешен резултат.



Глава 4. Обучение, повишаване на осведомеността и маркетинг

Успешният процес на обновяване за повишаване на енергийната ефективност изисква добре информирани и образовани заинтересовани страни. Осъществяват се различни инициативи за обучение и повишаване на осведомеността с цел да се променят нагласите, навиците и убежденията на хората относно енергийната ефективност на жилищните сгради, както и да се рекламират услугите и технологиите, необходими за изпълнението на такива проекти за модернизация. В тази глава ще бъдат разгледани няколко примера за усилия за укрепване на знанията и способностите на целевата група, както и за мобилизиране на общественото мнение в подкрепа на темата.

Програма за обучение на управители на сдружения на апартаменти

Държава: Естония

Естонският съюз на сдруженията на кооперативните жилищни сгради е разработил специална програма за обучение на управители на СА с цел подобряване на знанията и уменията им, необходими за работа като управители на жилища и извършване на дейности по обновяване на сградите за енергийна ефективност.



120-часовата обучителна програма осигурява систематичен преглед на администрирането и управлението на СА, жилищното законодателство, поддръжката и обновяването на кооперативната собственост. Програмата започна през 1996 г. и оттогава е променяна в зависимост от промените в обществото и икономиката.

Програмата има за цел:

- да повиши компетентността и да подобри работните процеси и качеството на работа на лицата, заемащи административни длъжности в СА, с цел подпомагане на ефективни и устойчиви практики за управление на жилища;
- да насърчи ангажираността на собствениците/живущите и на участието на общността в управлението на жилищата чрез повишаване на тяхната осведоменост и знания;
- да мобилизира практическия опит и знания от сектора на многофамилните жилищни сгради и да ги съчетае с националния научен, технологичен и политически опит, за да насърчи създаването на решения за устойчиви и достъпни жилища в многофамилни жилищни сгради.

Програмата е съобразена с професионалните стандарти за управител на сдружение на многофамилни жилищни сгради в Естония и подготвя участниците за професионалния изпит съгласно правилата на националната квалификационна система. Таксите за участие обикновено се плащат от участниците, от СА или от дружествата за управление на жилища, които те представляват, или се покриват от държавните институции или местните власти като разходи по проекта.

Модел за повишаване на осведомеността и работа с обществеността

Държава: Естония

В Естония е разработен модел за разпространение и достигане до обществеността, който включва ключовите групи заинтересовани страни в областта на енергийната ефективност в жилищния сектор в цялата страна: собственици на жилища, СА, държавни институции, създатели на политики в областта на енергетиката и климата, общини, медийни канали и широката общественост. Моделът за разпространение на информация предлага разнообразни възможности за ангажиране на заинтересованите страни и достигане до по-широка аудитория с цел популяризиране на идеята за енергийноефективно обновяване на многофамилни жилищни сгради.

Основните елементи на модела са:

- национални събития за създаване на мрежи и разпространение на информация в сътрудничество с държавните органи,
- регионални конференции и кръгли маси на сдруженията на апартаменти в сътрудничество с местните власти,
- специализирано списание за СА, съдържащо практически съвети за управление на жилища и най-добри практики за обновяването им,
- медийна кампания с послания и дейности за експлоатация за всяка конкретна целева група,
- наръчници за заинтересованите страни,
- редовна информация чрез онлайн и социални медийни канали,
- проучвания за събиране на данни и обратна връзка от целевите групи и заинтересованите страни.

Мрежата за контакт, координирана от Естонския съюз на сдруженията на кооперативните жилищни сгради, е изключително жизнена и развиваща се система за подпомага-



не на СА, които се сблъскват с ежедневните си предизвикателства в областта на управлението на жилищата и енергийната ефективност, както и за подпомагане на политиците, които се сблъскват с предизвикателствата, свързани с ангажирането на общността и частния сектор.

Държава: Унгария

Подобно на Естония, различните заинтересовани страни, участващи в индустрията за модернизиране на ЕЕ в Унгария, са били ангажирани чрез обучения, семинари за повишаване на осведомеността и кампании за обществена ангажираност, финансирани и организирани от редица ключови участници, най-важните от които са консултантите по ЕЕ, описани в унгарската „система за обслужване на едно гише“ (вж. глава 3), националните сдружения на собствениците на жилища (в Унгария има няколко такива) и естествено правителството/местните власти, като по-малка роля, но не рядко, играят различни екологични НПО и академичните среди.

- Доставчиците на всеобхватни услуги на „едно гише“ в Унгария имат интерес, заедно със своите бизнес партньори, сред които са търговски банки, енергийни одитори и др., да организират семинари за обучение и конференции за повишаване на осведомеността, насочени както към професионалните управители на сгради, така и към други представители на ССЖ и широката общественост. Тези обучителни сесии са предназначени както за образователни, така и за маркетингови инструменти. Това са събития, на които представителите на търсенето и предлагането на пазара на ЕЕ могат да се срещнат, да обсъдят и дискутират пътната карта, която води от малкия интерес към ЕЕ до оценката на въздействието на завършен проект за модернизация. Предимството на тези прояви е, че те не зависят от ограничено публично финансиране, а по-скоро от простата формула, че търсенето може да се създаде чрез образование и целенасочена информация.
- Правителствата и местните власти също организират такива събития и кампании или ги финансират чрез публични субсидии, обикновено когато подкрепят пазара на ЕЕ чрез специален финансов инструмент (вж. глава 2), за да улеснят използването на тези инструменти. Когато те предоставят такива инструменти под формата на преки частични субсидии, субсидии за изплащане на лихви или гаранции за първа загуба, в техни интерес е да ги насърчават, заедно с необходимото ноу-хау, необходимо за достъп до това финансиране.
- Националните сдружения на ССЖ (които в Унгария включват професионалните компании за управление на сгради, действащи като управители на ССЖ) организират ежегодни събития, семинари и конференции, които осигуряват значително обучение и образование на собствените им членове. Тези събития и семинари се финансират отчасти от членския внос, плащан на тези национални сдружения, и отчасти от спонсорството на други търговски заинтересовани страни, като например консултантите на „едно гише“, строителните компании, производителите и търговците на технологии и т.н., които са заинтересовани да рекламират своите продукти и услуги директно пред търсенето. Образователната и обучителната програма обикновено включва както общи управленски дисциплини, така и специализирани умения за изпълнение на проекти. Предоставянето на управленски услуги на ССЖ е много конкурентен пазар в Унгария и тези обучителни събития и образователни семинари имат за цел да осигурят предимство на онези мениджъри на ССЖ, които завършват тези краткосрочни програми за обучение и посещават тези събития за повишаване на осведомеността.



Препоръки:

- Редовното обучение е от съществено значение за управителите на жилища, за да подобрят знанията и уменията си, необходими за работата им и за извършване на дейности по обновяване за увеличаване на енергийната ефективност.
- Добре разработеният модел и мрежа за работа с обществеността помагат да се повлияе на нагласите, поведението и убежденията на целевите групи по отношение на енергийната ефективност в жилищните сгради и да се изгради положително обществено мнение в подкрепа на решаването на проблема.
- Тези семинари и събития могат да се организират редовно, по финансово устойчив начин, от няколко заинтересовани страни, независимо от ограниченията на публичните финанси, чрез членски внос и/или чрез търговско спонсорство.
- Ключовите заинтересовани страни имат интерес от финансирането и редовното организиране на такива събития с цел популяризиране и маркетинг, като създават ново търсене чрез образование и овластяване.



Препратки

Глава 1

→ Закон за собствеността върху апартаментите и за сдруженията на апартаменти (2018 г.): Riigi Teataja (Държавен вестник).
<https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/Riigikogu/act/526102020001/consolide>

→ Унгарски закон за сдружението на собствениците на апартаменти (2003 г.)
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A0300133.TV>

Глава 2

→ Būsto energy taupymo agentūra (Агенция за енергийна ефективност) (2022 г.). BETA.
<http://www.betalt.lt/>

→ Комбинация от финансови инструменти и безвъзмездни средства в рамките на фондовете за споделено управление през програмния период 2021–2027 г. (2021 г.). EIB
https://www.fi-compass.eu/sites/default/files/publications/Combination%20of%20financial%20instruments%20and%20grants_1.pdf

→ Дългосрочна стратегия за обновяване на сградите (2020 г.). Министерство на икономиката и комуникациите.
<https://www.ekyl.ee/wp-content/uploads/Long-term-strategy-for-building-renovation-in-Estonia.pdf>

→ Pikas, E.; Kurnitski, J.; Liias, R.; Thalfeldt, M. (2015 г.). Количествена оценка на икономическите ползи от обновяването на многофамилни жилищни сгради като основа за икономически оптимални стратегии за енергийна ефективност до 2030 г. Безвъзмездни средства за реконструкция (2020 г.). KredEx.
<https://kredex.ee/en/services/ku-ja-kov/renovation-grant-2020>

→ Финансови инструменти за енергийна ефективност на жилищата в Литва (2020 г.). ЕИБ.
https://www.fi-compass.eu/sites/default/files/publications/Residential%20energy%20efficiency%20financial%20instruments%20in%20Lithuania_2.pdf

→ Tallinna toetused (2022). Tallinn
<https://www.tallinn.ee/est/toetused>

→ Инструменти за финансиране на ЕЕ в Унгария и извън нея

https://bankszovetseg.hu/Public/gep/2021/057-084_E_Dobi-RozsaA.pdf

→ Програма за заеми на МФК в Унгария
https://www.csrwire.com/press_releases/21232-ifc-and-raiffeisen-partnership-for-energy-efficiency-lending-in-hungary-helps-renovate-300-apartment-blocks

→ Пример за субсигуриран заем с лихвен процент, Унгария
<https://takarekbank.hu/uzleti-ugyfelek/3atakarek-vallalatok-hitelek-tarsashazak-es-lakasszovetkezetek-reszere-nyujthato-hitel#>
<https://www.otpbank.hu/portal/hu/Tarsashaz/Hitelek/ThermoStilus>

Глава 3

→ Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord (2019). Riigi Teataja (Държавен вестник).
<https://www.riigiteataja.ee/akt/109042019006?leiaKehtiv>

→ Безвъзмездни средства за реконструкция (2020 г.). KredEx.
<https://kredex.ee/en/services/ku-ja-kov/renovation-grant-2020>

→ Два примера за унгарската консултантска индустрия в областта на ЕЕ
<https://energiaklub.hu/szolgaltatas/tanacsadas-2644>
<https://tarsashazhitel.hu/>

Глава 4

→ Програма за обучение на сдружения на апартаменти/жилищни сгради (2022 г.). Естонски съюз на кооперативните жилищни сдружения
<https://ekyl.ee/en/training/>

→ Tutvustus (2022 г.). Естонски съюз на кооперативните жилищни сдружения
<https://ekyl.ee/tutvustus>

→ Унгарско национално сдружение на ССЖ
<http://www.losz.hu/rolunk>

→ Унгарско национално сдружение на професионалните управители на сгради
<http://makke.hu/>

→ The Hungarian Professional News Portal for HoA
<https://www.tht.hu/index.php>



ПАРТНЬОРИ:

„Клийнтех България“ ООД
България

**„Българо-австрийска
консултантска компания“ АД**
България

Българска фасилити мениджмънт асоциация
България

Столична община
България

**Министерство на регионалното
развитие и благоустройството**
България

**Глобален социален бизнес и бизнес,
свързан с околната среда**
Унгария

**Естонски съюз на кооперативните
жилищни асоциации**
Естония

✉ info@sheerenov.eu

🌐 www.sheerenov.eu

📍 **София 1504, България**

Ул. „Кракра“ № 18

☎ **+359 2 426 27 59**

