

До
Г-н Иван Шишков
Министър на
Регионалното развитие и благоустройството
електронна поща: e-mrrb@mrrb.government.bg

Становище

от

Българска фасилити мениджмънт асоциация
Българо-австрийска консултантска компания АД
Център за енергийна ефективност ЕнЕфект
Фондация Хабитат България
Българска асоциация за изолации в строителството

Относно: НАСОКИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА СРЕДСТВА ЧРЕЗ ПОДБОР НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИЯ ПО ПРОЦЕДУРА BG-RRP-4.024 „ПОДКРЕПА ЗА УСТОЙЧИВО ЕНЕРГИЙНО ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИЯ СГРАДЕН ФОНД - ЕТАП II“, С ФИНАНСИРАНЕ ПО ЛИНИЯ НА МЕХАНИЗМА ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И УСТОЙЧИВОСТ

Вторият етап от изпълнение на Проект 9а НПВУ следва да даде началото на **устойчивото** енергийно обновяване на жилищния сграден фонд, доколкото именно с него **се въвежда моделът на съ-финансиране**. Успехът му зависи от **създаване на необходимите предпоставки** собствениците да могат да осигурят финансовото си участие, а така също и необходимата организация, за да отговорят на поставените изисквания. Публикуваният проект за Насоки за кандидатстване съдържа редица недостатъци и несъответствия, за които вярваме, че не са умишлени, но ако не бъдат адресирани адекватно, със сигурност ще намалят значително мотивацията за участие на гражданите. Това ще постави риск не само успешното изпълнение на тази процедура, а и **целия процес**

на трансформация на програмите за обновяване, и ще върне на дневен ред тезата, че в България обновяването не може да се случи по друг начин, освен чрез 100% БФП. За съжаление вече видяхме пределно ясно, че обновяването при 100% БФП води до излъгани очаквания и незаинтересованост от страна на собствениците, затова се надяваме и настояваме ръководството на МРРБ да вземе необходимите мерки, за да осигури успешното изпълнение на процедурата, като по този начин опосредства следващите стъпки в трансформацията на този порочен модел в посока приближане към успешните практики в страните от Централна и Източна Европа.

По-долу предлагаме на Вашето внимание своите коментари и конкретни предложения.

- 1. Да се осигури улеснен достъп до кредитен ресурс на преференциални условия за Сдруженията за собствениците от действащи финансови институции/механизми (напр. ББР, ФЕЕВИ) за покриване на съфинансиращия им дял**

В рамките на току-що приключилия проект **SHEERenov** бяха проведени редица проучвания за възможностите и нагласите на собствениците, именно с цел препоръки за правилното структуриране на [новия финансов модел](#), предполагащ съ-финансиране. Резултатите от [проучването на Алфа рисърч](#) показват, че средно в една сграда не-повече от 1/3 от собствениците (36.1%) разчитат на спестявания за осигуряване на финансовото съучастие. За останалата част, обаче, има остра необходимост от **улеснен достъп** до кредитен ресурс на преференциални условия. Паралелно проучване на същата агенция по проект **ComAct** демонстрира убедително, че след собствените спестявания, предпочитаният начин за финансиране на обновяването са преференциални заеми от специализирани публични фондове.

Посочените в Насоките възможности за набавяне на средства чрез ЕСКО договор или електроразпределително дружество са **нереализуеми** на този етап, „поради много

правни и регулаторни пречки“, както е известно, включително е изрично посочено в доклада на Световната банка¹.

В [новия финансов модел](#), разработен, с водещото участие на МРРБ по проект SHEERenov е проучена именно възможността за използване на съществуващите финансови институции/механизми (ББР, ФЕЕВИ). Предвид обстоятелството, че Декарбонизационният фонд, ще осигурява финансиране за енергийна ефективност след 2024 година, включително и финансови механизми за предоставяне на заемни средства на собствениците, с които да се покрие съфинансиращия им дял, **а кандидатстването по 2-я етап приключва в края на 2023 г.**, т.е. преди началото на действие на Декарбонизационния фонд, необходимо е да се предвиди включването на съществуващите финансови институции (ББР или ФЕЕВИ) за осигуряване на необходимите заемни средства.

2. Да се предвиди опция за допълнителна целева подкрепа за „енергийно бедни“ собственици

Модел на съ-финансиране **трудно може да бъде приложен успешно**, ако не се вземе предвид обстоятелството, че във всяка сграда може да има социално и финансово уязвими собственици, за които инвестиция в енергийна ефективност е проблем и са реална пречка пред постигане на общо съгласие за обновяване на сградата. В този смисъл са изводите и препоръките от цитираното [проучване на Алфа Рисърч в рамките на проект SHEERenov](#): въпреки, че **70.9%** от респондентите изразяват персонално позитивни нагласи за финансово самоучастие, **44 % изразяват скептицизъм**, че в тяхната сграда ще се постигне 100% съгласие на собствениците, като една от основните причини е именно посочената.

Ако при първия етап на изпълнение на Проект 9а става дума за няколко стотин лева от собственик (за предварителни разходи) и делът на социално уязвимите собственици може да се покрие от техните съседи и вече се наблюдава такава практика, за дял от 20% от инвестиционния разход за обновяване в размер на няколко хиляди лева няма как да се приложи същия подход. Източникът на финансиране за подобни случаи следва да е **публичен целеви ресурс**, в съответствие с Реформата за енергийна бедност по НПВУ. За тази цел е необходимо да се предвиди механизъм, според който енергийно бедните собственици според дефиницията, която по план следва да бъде приета в рамките на 2022

¹ Diagnostic Assessment Report Bulgaria, 2022

г., съответно при откриването на процедурата ще бъде напълно функционална, да получат допълнителна подкрепа най-малкото под формата на безлихвени заеми (вж. т.1 по-горе) или като 20% съ-финансиране се осигури за тези, които са допустими за получаване на помощи за отопление по реда на Закона за социалното подпомагане.

И последно, но не по значение, липсата на допълнителна целева подкрепа за енергийно бедни собственици ще даде преимущество за кандидатстване на етажни собствености, които са с по-висок финансов статус, вместо обратното, каквито са изискванията и препоръките на европейските регулации за дългосрочно намаляване на енергийната бедност, включително и чрез енергийно ефективно обновяване на сградите. За тази цел вече неколkokратно предлагаме да бъде въведен критерий за оценка, свързан с броя на домакинствата в състояние на енергийна бедност, обитаващи сградата – обект на БФП.


3. Да отпадне изискването за удостоверяване на 100% съгласие на собствениците за обновяване, включително на нечленуващите в Сдружение на собствениците.

Преди всичко, държим да отбележим, че изискването за 100% съгласие влиза в противоречие със ЗУЕС, предвиждащ кворум за създаване на СС и за взимане на решение за участие в обновяване за енергийна ефективност от 67% идеални части от общите части на сградата.

В същото време, изискване за 100% съгласие **не е изпълнимо**. То съществуваше в началния етап на НПЕЕМЖС, но тъй като се оказа сериозна пречка още през първите три месеца на изпълнение, бе извършена промяна, приета с ПМС № 114 от 8 май 2015 г. с обосновка преодоляване на *„затруднения, породени от невъзможност да се осигури 100 % съгласие от всички самостоятелни обекти за участие в Програмата, свързана с:*

- *наличие на отказ на един или повече собственици да се включат в Програмата;*
- *наличие на трудности при откриване на собствениците поради постоянно пребиваване в чужбина, живеещи на друго място с неизвестен адрес, починали, на които трудно могат да се намерят наследниците и др.“*

Причините за невъзможността да се постигне 100% съгласие са обстоятелства, **извън** контрола на етажните собствености, например:

-  **Необитаваните апартаменти** са 30% средно за страната, по данни на НСИ, на чиито собственици (често) не са известни дори контактни адреси. Този проблем

може да бъде решен единствено по нормативен път, а не от изрядните собственици, които са потърпевши от съжителството с неизрядни такива;

- ✚ **Липса на работещи механизми, вкл. санкции** в ЗУЕС за налагане изпълнението на Решенията на Общото събрание.

В същия контекст следва да отбележим, че поставянето на изисквания трябва да бъде предшествано от създадени нормативни възможности за изпълнението им.

4. Предлагаме да отпадне критерият, по който да се оценява нивото на ангажираност към изпълнението на проекта като % съгласие за участие на собствениците в СС

При обновяване на сградата за енергийна ефективност в модел на съ-финансиране, **реалното доказателство за ангажираност** е самоорганизацията на етажната собственост за формиране на сдружение, изготвяне за своя сметка и на свой риск и отговорност на ТО, ТП и ОЕЕ и още повече – осигуряване на финансовите средства за самоучастие.

При изпълнено законово изискване за създаване на СС с 67% мнозинство и подадено Заявление за финансиране (еднозначно показващо, че всички посочени по-горе изисквания са изпълнени), критерият % съгласие за участие в СС се явява неадекватен индикатор за оценка на качеството на ПИИ.

5. Да се прецизират Насоките по отношение на финансовата част

- а. Процедурата по кандидатстване да бъде ясно разписана и да се предвидят разходи за „професионално управление на процеса“ преди кандидатстване пред общинските администрации**

От собствениците се изисква да кандидатстват за участие в схемата с взето решение със 100% съгласие за обновяване и съгласие за осигуряване на съфинансиация дял от 20%. При така разписаните условия възникват следните **въпроси**:


- ✚ Как собствениците ще постигнат 100% съгласие **без да знаят** каква е стойността на проекта, съответно 20% дял, тъй като общинските администрации ще извършат изчисленията в етап, последващ кандидатстването, както е предвидено в Насоките?

На етапа на кандидатстване на собствениците е **единствено** известна стойността на предварителните разходи, по т.т. 1 и 2 от таблицата по-долу:

Цитат от Насоките за кандидатстване:

„Следните съпътстващи дейности се възлагат² и заплащат от крайните получатели със собствени средства:

- 1. Извършване на обследване за енергийна ефективност и сертифициране за ЕЕ – първоначално обследване за енергийна ефективност за целите на подаване на предложение по настоящата процедура;*
- 2. Изготвяне на обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1 (т. 1 - 5) и ал. 3 от ЗУТ, архитектурно заснемане и на технически паспорт на сградата;*
- 3. Изготвяне на 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;*
- 4. Изготвяне на инвестиционен проект и оценка на съответствието му съгласно ЗУТ;*
- 5. Авторски и строителен надзор съгласно ЗУТ;*
- 6. Управление на проекта;*
- 7. Информация и публичност на проекта.“*

-  Какво се има предвид под „**документи**, доказващи наличието на средства за финансиране на необходимия **собствен** принос за изпълнение на проекта“ (изисквани да се приложат към Заявлението за участие в Процедурата - Приложение 4)

От проекта за Насоки не става ясно дали собственият принос се доказва от **СС като цяло** или от **всеки** собственик по отделно? Ако е първият вариант – от коя институция се очаква да издаде подобен документ, ако е вторият вариант – какво се очаква от собствениците, не разполагащи с налични средства или са неплатежоспособни?

В проект SHEERenov предварителните разчети на стойността на проекта, респективно дела на собствениците с цел участие във взимане на информирано решение, както и организация по осигуряване на достъп до кредитен ресурс са **услуги по професионално управление на процеса** и се извършват от „специализирания посредник“ на етапа на подготовка за кандидатстване пред общинската администрация.

² На редица места в проекта за Насоки е написано обратното: Общината възлага дейности по т.т.3:7

Именно в тази връзка в Проект 9а е предвидена Реформа „Обслужване на едно гише“ в контекста на необходимостта от професионална помощ за етажните собственици, респективно са предвидени **разходи** за „професионално управление на процеса“ (страници 6 и 7). Такива разходи, обаче, **не са включени** в проекта за Насоките за кандидатстване.

в. Прецизиране на отговорностите на КП по отношение на плащанията



В проекта на Споразумението за партньорство е предвидено „*Крайният получател се задължава да осигури цялото необходимо за изпълнението на дейностите финансирани с БФП съфинансиране до по сметка:*“ Не е ясно на кой етап се очаква СС да извърши въпросния трансфер, по коя сметка и ако ВП отговаря **единствено** за разплащане на БФП (виж текста по-долу) защо и към кого е предвиден подобен трансфер.

6. Да се прецизират отговорностите на партньорите, съобразно дела на финансиране и изпълнение на дейностите

Според образеца на Споразумението за партньорство:

„Водещият партньор е отговорен за осигуряване на изпълнението на дейностите финансирани с БФП, вкл. да подготви документацията за избор на изпълнител на дейностите по СМР, да проведе процедура за избор на изпълнител, да извършва всички плащания, свързани с изпълнението на дейности по проекта финансирани с БФП (?), по сключените договори с външни изпълнители и т.н.“

Крайният получател:

-  освен, че трябва да заплати своя дял за изпълнение на дейности, върху които **няма контрол**, е задължен да покрие „*Всички разходи надвишаващи първоначално одобрения бюджет на проекта*“ **без** да го е правил той.
-  В случай на **частично или пълно неизпълнение** на заложените в проекта индикатори, е *отговорен за възстановяването на всички разходи към СНД(?)!*

Обръщаме внимание, че крайният получател възлага единствено предварителни дейности, свързани с ТО, ТП и ОЕЕ. При това, без да разполага с експертиза или да ползва финансова подкрепа за наемане на такава експертиза.

Общината отговаря за изготвяне на бюджет, инвестиционен проект и оценка на съответствието му съгласно ЗУТ, наемане на авторски и строителен надзор съгласно ЗУТ и

управление на проекта, което включва наблюдение и контрол на изпълнението. Общината разполага с експертиза и с предоставени от публичен ресурс финансови средства за изпълнение, наблюдение и контрол на проектните дейности.

Собствениците, без да разполагат с капацитет и финансови средства, респективно възможност за упражняване на ефективен контрол са натоварени с цялата отговорност за постигането/непостигането на индикатори и връщане на неправомерно направени разходи.

Липсата на баланс и логика в разпределението на права и отговорности между партньорите е демотивиращ фактор, който допълнително ще затрудни въвеждането на така необходимия модел на съ-финансиране.

7. Да се прецизират текстовете на Споразумението за СС

Налице са редица противоречия:

Предмет на дейност на Сдружението е усвояване на средства..... но Общото събрание на сдружението приема решения, напр. *„за предприемане на действия за надстрояване и пристрояване“* и множество дейности, различни от усвояването на средства.

Управителното тяло на СС: избира се за срок от 2 години, и в същото време **няма право** да си прекратява функциите освен *„освен в случаите на смърт, поставяне под запрещение (пълно или частично), отсъствие по смисъла на Закона за лицата и семейството, трайна фактическа невъзможност да упражнява функциите си (повече от 1 месец)“*

Необходимо е да се прецизират и изгладят противоречията.

Необходимо е, също така, предвид предстоящите промени в ЗУЕС, да се дадат указания как ще се процедира със създадените сдружения преди приемането на ЗИД на ЗУЕС.

8. Да се осигурят необходимите условия за успешно протичане на програмата

Въпреки многократните препоръки от професионалната общност и изричните постановки в Дългосрочната национална стратегия за подпомагане обновяването на националния сграден фонд от жилищни и нежилищни сгради до 2050 г., в конкретните програми за обновяване, които претендират да способстват изпълнението на тази стратегия, продължава да няма предвидени смислени мерки за мониторинг,

комуникация и обучение. Още към настоящия момент е видно как това се отразява на интереса на собствениците и на мотивацията на общините – след поредицата противоречиви сигнали и изменения в насоките от страна на МРРБ, в общественото пространство циркулира огромен обем недостоверна информация, а местните власти не знаят как и не могат да посрещат постоянните въпроси на гражданите. Това е изключително критична ситуация, която, както отбелязахме в началото, може да компрометира не само успешното изпълнение на тази процедура, а и на целия процес на трансформация на програмите за обновяване. Затова настояваме за **силно изразено комуникационно присъствие на МРРБ** в националните медии, както и за **ясни указания и постоянна подкрепа за местните власти** по отношение на всички въпроси, свързани с процедурата. Паралелно с това е необходимо да бъдат предвидени мерки за обучение на всички участници в инвестиционния процес и проследяване на резултатите от проектите, за което професионалният е неправителственият сектор са готови да съдействат незабавно.

Настоящото становище не отменя вече предоставените от долуподписаните организации становища по първия етап от процедурата.

Подписали становището:

Иван Велков, Председател на БГФМА и Президент, ФИАБЦИ България, Вицепрезидент, Съвет на експертите на Международната федерация недвижими имоти – ФИАБЦИ, i.velkov@icloud.com | 0888 806 316

Цветана Наньова, Заместник председател на БГФМА и Изпълнителен директор на Българо-австрийска консултантска компания АД | +359878267007 | tzveta.naniova@bacc-jsc.org

Драгомир Цанев, Изпълнителен директор на ЕнЕфект | 02 963 17 14 | 0882 493 110 | dtzanev@eneffect.bg

Минчо Бенов, Национален директор, benov@hfh.bg и **Ася Добруджалиева**, Мениджър проекти, dobrudjalieva@hfh.bg | 0897 899 966 Хабитат България

Йордан Николов, Изпълнителен директор на БАИС | 0888 915 853 | bais.bg@gmail.com