



ОБЩИНА  
ГАБРОВО



## НАЦИОНАЛЕН ДЕН НА ОБНОВЯВАНЕТО 2024



# РОЛЯТА НА OSS/ЦКО (център за комплексно обслужване) в процеса на обновяване в модел на смесено финансиране

## Цветана Наньова

13 ноември 2024 г.

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."



Funded by  
the European Union

# НЕРЕШЕНИТЕ СИСТЕМНИ ПРОБЛЕМИ

- ❑ Проект 9а НТВУ - заявка за смяна на модела на 100% публично финансиране и администриране. Обявен етап II с изискване на 20% съфинансиране;
- ❑ Стартира при забавени реформи, които трябва да «улеснят процеса на обновяване и да подпомогнат гражданите»
  - ❑ Обслужване на принципа на «Едно гише» сведено до информиране в процеса на кандидатстане от 28
  - ❑ Промени в ЗУЕС - частични, недостатъчни и съдържащи противоречия
  - ❑ Финансови механизми за осигуряване съ-участие - неосигурени
  - ❑ Енергийна бедност - приета дефиниция, нефункционираща
- ❑ Липса на информационна кампания, противоречиви сигнали от политици и институции (опит за прокаране на парламентарно решение за връщане на 100% финансиране, докато тече срокът за кандидатстване за 80% финансиране, предизборни обещания за безплатно саниране).
- ❑ Липса на политическа воля за въвеждане на РАБОТЕЩ ПАЗАРЕН МОДЕЛ.

# ПРОБЛЕМИ на конкретната процедура

## “One program does not fit all”

- ❑ **Прехвърляне на отговорности от общините към собствениците, без отчитане на липсата на капацитет:**
  - ❑ За избор на изпълнители за всички дейности, освен СМР, предполага наличие на компетентности (знания и опит), които собствениците не са задължени да имат;
  - ❑ За качеството на поръчаното: *«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»*
  - ❑ За потенциалните **финансови корекции** - отговорността се поделя между партньорите.
- ❑ **Теоретична възможност за използване на консултантски услуги, без яснота какви точно, а са и малко парите за управление на проекта;**
- ❑ **Кой прави бюджета - СС или общината (параграф 22);**
- ❑ **Еднакви (задължителни) референтни стойности на м<sup>2</sup>, независимо от големината на сградата:**
  - ❑ ТО, ТП и ОЕЕ - 5.23 лв/м<sup>2</sup>
  - ❑ СМР - 250/270 лв/м под 8 и над 8 етажа
  - ❑ Управление на проекта - 2% плоска ставкаРазхищение при големите, крайно недостатъчни при малките.

# Подход ЦКО БАКК за справяне с проблемите

ПРОБЛЕМ	ПРЕДЛАГАНИ РЕШЕНИЯ
Прехвърляне на отговорности от общините към собствениците, без отчитане на липсата на капацитет	Подкрепа и за двете страни на базата на споразумения.
Теоретична възможност за използване на консултантски услуги, без яснота какви точно, а са и малко парите за управление на проекта	Посещения на събрания, преодоляване на съпротиви, осигуряване на самоучастие (технически решения, график за събиране и др.). Отчитане на сменена дограма, която отговаря на нормативните изисквания, а не препоръки за 100% смяна!
Кой прави бюджета – СС или общината (параграф 22);	ЦКО трябва да изготви бюджет, дори за целите на информирано решение за участие (ангажимент за 20%) взето
Еднакви (задължителни) референтни стойности на м2, независимо от големината на сградата: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ТО и ОЕЕ - 5.23 лв/м2</li> <li><input type="checkbox"/> СМР – 250/270 лв/м под 8 и над 8 етажа</li> <li><input type="checkbox"/> Управление на проекта – 2% плоска ставка</li> </ul>	Съобразяване със спецификите на сградите. И КРИТЕРИИТЕ ЗА ОЦЕНКА <ul style="list-style-type: none"> <li>- ПЛОСКИ ПОКРИВИ/СКАТНИ ПОКРИВИ</li> <li>- НЕДОПУСТИМИ РАЗХОДИ</li> </ul>
Въпроси, свързани с прилагане на ЗУЕС от изключителна важност в програми със съ-финансиране	<b>Законосъобразност</b> на решенията! <b>Разпределение на дяловете на ССО</b> в съ-финансирането: Чл.6(4) СС се учредява за усвояване на средства (...) Чл.25.(1) или Сдружението извършва и други дейности, свързани с управлението и поддържането на общите части на етажната собственост Чл.25.(2)
Изчисляване на шансовете за успех при кандидатстването	Съобразно критериите за оценка на качеството! Консултации - внимание в/ху критерии „ЕФЕКТИВНОСТ НА ИНВЕСТИЦИЯТА“, „Ниво на ангажираност на членовете на ЕС в СС“

# Резултати

- ❑ **Одобрени за финансиране сгради от град София по втория етап- 67 сгради общо за 24 района;**
- ❑ **От тях, 43 сгради (64%) са подготвени за кандидатстване от БАКК ЦКО - от 5 района - Лозенец, Оборище, Витоша, Средец, Триадница;**
- ❑ **24 сгради от кандидатстващите са от едва 8 района: - "Банкя", "Подуяне", "Изгрев", "Студентски» "Красно село", "Илинден», "Слатина , "Панчарево;**
- ❑ **11 района нямат кандидати: - "Връбница", "Възраждане", "Искър", "Красна поляна", "Кремиковци", "Люлин", "Младост", "Надежда", "Нови Искър", "Овча купел", "Сердика.**

## Клиентите за нас

- ❑ *Благодарности на екипа на БАКК АД. Незаменими сте! Заслужавате много повече! Благодарение на Вашия висок професионализъм целта е постигната. Надявам се да работим и в бъдеще толкова ползотворно.*
- ❑ *Благодарим на екипа на БАКК за прецизно свършената работа. Техните експерти изготвиха за нашия блок технически паспорт и енергийно обследване. Получихме нещо повече от това, а именно - на всеки етап можехме да разчитаме на професионални разяснения и напътствия. От подготвителните срещи, през целия процес и след приключване на възложената им работа, бяхме в контакт и получавахме компетентно и ясно становище по всички въпроси. В резултат, нашият проект беше внесен в необходимия срок, а впоследствие и одобрен за финансиране*
- ❑ *„11-години правим опити да се включим в Програма, която финансово да подкрепи санирането на нашата сграда. Този път се надяваме да е успешно. Благодарен съм за компетентно предоставените услуги на експертите от БАКК. Ориентираха ни в дебрите на бюджетирането на обновителните дейности и разпределението на разходите между собствениците. С тяхна помощ, кандидатстването е по-лесно, а пък и ми вдъхнаха увереност в успеха.“*
- ❑ *Очарована съм от екипа на БАКК АД, от компетенциите и от високото качество на презентацията, достъпния език на обясненията и адекватно отговорените въпроси! Страхотни професионалисти!*
- ❑ *Решението да кандидатстваме за обновяване на жилищната ни сграда взехме с болшинство благодарение на изчерпателната и поднесена на разбираем език информация, включително и разчетите за разходите за всяко домакинство. Експертите на БАКК АД показаха професионализъм и коректност, като отделиха на живущите в сградата необходимото време (включително и през уикендите)*

## нагласи в обществеността ...

Анкета в МЕДИАТТУЛ - общо 2297 респондента

„Да се спре ли безплатното саниране на частни жилища“

- 39.57%** Да, защото не е справедливо - всички българи плащат, а малцина се възползват.
- 21.46%** Не, защото хората не могат да се справят сами финансово, а блоковете трябва да се обновят.
- 23.73%** Не, но да се въведе самоучастие на собствениците.
- 13.15%** Никога няма нищо безплатно.
- 2.09%** Не мога да преценя.

# БЛАГОДАРЯ ЗА ВНИМАНИЕТО!

## Цвета Наньова

### Изпълнителен директор на БАКК АД



София, ул. Добруджа №1,  
офис 7

Tel: +359 887 271 706

[tzveta.naniova@bacc-jsc.org](mailto:tzveta.naniova@bacc-jsc.org)

[office@bacc-jsc.org](mailto:office@bacc-jsc.org)

[www.bacc-bg.org](http://www.bacc-bg.org)