



УТВЪРДИЛ:

ИВЕЛИН САВОВ

Кмет на община Никопол

ПРОЦЕДУРА

На подадените заявления за проявен интерес и финансова помощ по процедура BG16RFOP001-2.003 „Енергийна ефективност в периферните райони-3” на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 – 2020

В рамките на ОПРР 2014-2020 ще се предоставя финансова помощ на общините – конкретни бенефициенти за подобряване на енергийната ефективност на многофамилни жилищни сгради, чиито собственици трябва да са регистрирали **Сдружения на собствениците (СС)** по реда на чл. 25, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).

1.Критерий за допустимост на сградите:

Допустими за енергийно обновяване са:

- многофамилни жилищни сгради, които са масивни сгради и са проектирани преди 26 април 1999 г., в 28-те града от 4-то йерархично ниво;
- многофамилни жилищни сгради с не повече от 35 самостоятелни обекта с жилищно предназначение, строени по индустриален способ: ЕПЖС (едропанелно жилищно строителство); ППП (пакетно-повдигани плочи); ЕПК (едроплощен кофраж); пълзящ кофраж и разновидностите им в 28-те града от 4-то йерархично ниво.
- При наличие на самостоятелни обекти в сградата, които се използват за извършване на стопанска дейност, както и в случаите на отдаване под наем или извършване на дейност от търговци и/или лица със свободни професии, собствениците на тези обекти ще се третират като получатели на минимална помощ (de minimis)¹ съгласно Закона за държавните помощи.

¹ „Минимална помощ” е помощта, която не нарушава и не застрашава конкуренцията или има незначително въздействие върху нея поради своя минимален размер, както е дефинирано в действащия Регламент на ЕО относно прилагането на членове 107 и 108 от Договора за функциониране на Европейския съюз по отношение на минималната помощ (Регламент (ЕО) № 1998/2006 на Комисията от 15.12.2006 г. относно прилагането на членове 87 и 88 от Договора към минималната помощ (ОJ, L 379 от 28.12.2006 г., променен ОJ, L 201 от 04.08.2011 г.)) и Регламент (ЕО) № 1860/2004 на Комисията относно прилагането на чл. 87 и 88 от Договора за създаване на Европейската общност относно минималната



Процедурата се реализира съгласно схема за минимална помощ в съответствие с разпоредбите на Регламент (ЕС) №1407/2013 на Комисията от 18 декември 2013 г. относно прилагането на членове 107 и 108 от Договора за функциониране на ЕС към помощта de minimis (ОВ L 352 от 24.12.2013 г.). Съответната община е администратор на минимална помощ за БФП, предоставена на нейна територия, съобразно Закона за държавните помощи. В тази връзка следва да се прилагат „Условията за предоставяне на минимални помощи при изпълнение на проекти за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради по Приоритетна ос 2 на ОПРР 2014-2020 г.“ – Приложение ОЗ към Насоките за кандидатстване.

При наличие на собственици на самостоятелни обекти в сградата, в които се упражнява стопанска дейност, но които са извън обхвата на схемата за минимална помощ, собствениците ще заплащат на общината съответната част от разходите за обновяването на принадлежащите им се общи части и разходите за дейностите в съответния самостоятелен обект. Размерът на разходите се определя в съответствие с Приложение ОЗ към Насоките за кандидатстване.

2.Критерии за подбор на жилищни сгради за обновяване

Сградите, които отговарят на условията за допустимост в, трябва да изпълняват също следните условия:

- заявление за кандидатстване е подадено за цялата сграда;
- регистрирано е СС за всяка блок-секция в сградата/на цялата сграда при условията и реда на чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС и са взети всички изискуеми решения в съответствие с изискванията на закона и тези указания – вписване на сдружението в публичния регистър на съответната община (съгласно ЗУЕС), в регистър БУЛСТАТ и наличие на протокол от общото събрание;
- има съгласие на всички ССО, които използват самостоятелните обекти или части от тях за извършване на стопанска дейност, както и за отдаване под наем или извършване на дейност от търговци и/или лица със свободни професии за стопанска дейност, за получаване на минимална помощ съгласно механизма за минимални помощи, както и за заплащане на съответните разходи, когато това е приложимо (включително попълване на съответните декларации – Приложение 12 към настоящите указания).
- има съгласие на собствениците за осигуряване на достъп до всички самостоятелни обекти - това се отразява от членовете на СС в протокола от

помощ в областта на земеделието и рибарството. Считано от 1.1.2014 г. Регламент (ЕС) № 1998/2006 на Комисията от 15.12.2006 г. се заменя от Регламент (ЕС) №1407/2013 на Комисията от 18 декември 2013 г., съответно Регламент (ЕО) № 1860/2004 на Комисията се заменя с Регламент (ЕС) №1535/2007 и Регламент (ЕС) №1408/2013 г. Считано от 1.1.2014 г. Регламент (ЕС) № 1998/2006 на Комисията от 15.12.2006 г. се заменя от Регламент (ЕС) №1407/2013 на Комисията от 18 декември 2013 г., съответно Регламент (ЕО) № 1860/2004 на Комисията се заменя с Регламент (ЕС) №1535/2007 и Регламент (ЕС) №1408/2013 г.



общото събрание на СС; собствениците, които не членуват в сдружението, попълват декларации за осигуряване на достъп по образец (приложение № 12);

- Други изисквания установени с настоящата процедура

КАНДИДАТСТВАНЕ, ОЦЕНКА, СКЛЮЧВАНЕ НА СПОРАЗУМЕНИЕ И ФИНАНСИРАНЕ НА МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ

1. С оглед извършването на оценка на постъпилите заявления за интерес и финансова помощ се създава нарочна комисия / включваща от 5 до 7 члена/ със заповед на Кмета на община Никопол. В състава на Комисията задължително се включват:

1. Заместник-кмет по инвестиционната дейност на община Никопол като Председател;
2. Служител от дирекция „УТ“
3. Служител от дирекция „ИД“
4. Служител от дирекция „АОПД“
5. Юрист

2. Ще се допускат до финансиране, с предимство само сдружения както следва:

ВАЖНО!

По проекта могат да бъдат обновени единствено цели сгради. Сдружението/сдруженията на собствениците подава/т ЗИФП за обновяване на цялата сграда.

1. Подали заявления за кандидатстване за цяла сграда
2. Сградата, за чието повишаване на енергийната ефективност се кандидатства, отговаря на изискванията на настоящата процедура
3. Наличие на коректно подадени и попълнени документи от страна на Сдружението на собственици, регистрирани в община Никопол по законоустановения ред. Заявлението представлява декларация за заявления интерес от страна на СС от обновяване за енергийна ефективност. ЗИФП съдържа волеизявление на СС и се подписва от представляващия сдружението. В случай че сградата се състои от няколко секции, съответно в нея е регистрирано повече от едно СС, заявлението се подписва от представителите на всички сдружения в сградата. Заявлението съдържа следните приложения:
 - Справка за ССО по образец – *приложение № 7 – попълва се за цялата сграда общо и се подписва от представителите на всички СС в сградата;*
 - Удостоверение за вписване в регистър БУЛСТАТ - копие, заверено „Вярно с оригинала“ – за всяко СС;
 - Покана за провеждане на общо събрание на СС по образец - *приложение № 8 - копие, заверено „Вярно с оригинала“;*



- Протокол за поставяне на поканата по образец - *приложение № 9* - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Протокол от общото събрание на СС по образец - *приложение № 10*, съдържащ решения съгласно настоящите указания - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Покана за провеждане на общо събрание на собствениците по образец *приложение № 13*,
- Протокол за поставяне на поканата по образец *приложение № 14*,
- Протокол от общото събрание на собствениците (етажната собственост) - *приложение № 15*, съдържащ решения съгласно указанията - копие, заверено „Вярно с оригинала“, ако е приложимо;
- Друго (описва се).

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.

Протоколните решения, които се оформят в протокол от ОС на СС (*приложение № 10*), *съдържат следните точки:*

1. Вземане на решение за кандидатстване на сградата за обновяване по проект на община Никопол по ОПРР 2014 – 2020 г. (Проекта);
2. Вземане на решение за подаване на ЗИФП в общината за целите на обновяване на сградата и упълномощаване на Управителя/Председателя на УС да подаде ЗИФП;
3. 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. Решението се приема задължително с единодушие;
4. Даване на съгласие за изпълнение на предложените в резултат на техническото и енергийното обследване допустими дейности, съгласно правилата на ОПРР 2014-2020 г., в това число всички мерки, необходими за привеждане на сградата в съответствие с нормативните минимални изисквания за енергийна ефективност. Решението се приема задължително с единодушие;
5. Вземане на решение за сключване на договор между СС и общината при условията на Проекта, финансиран по ОПРР 2014-2020 г.
6. Определяне на лице (техническо лице или представляващия сдружението), което да бъде упълномощено да представлява СС при изпълнение на следните функции: упражнява контрол при приемането на изработения технически проект, изпълнените СМР от името на СС, като подписва протокол за предаване на строителната площадка; протокол за установяване годността за ползване на обекта; както и протоколите за приемане на изпълнените количества и видове строително ремонтни работи и др. по Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на



актове и протоколи по време на строителството до пълна реализация на провежданите мерки по обновяване.

Когато в сдружението не членуват всички собственици, към протокола се прилагат декларации по образец (*приложение № 12*) от собствениците – нечленуващи в СС.

Общото събрание за вземане на решение се свиква чрез покана по образец (*приложение № 8*), подписана от управителя или от лицата, които свикват общото събрание (чл. 12 от ЗУЕС). Тя се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 календарни дни преди датата на събранието. Сроктът от седем календарни дни започва да тече от датата, следваща датата на поставяне на поканата, и спира да тече в деня, следващ изтичането на пълни седем дни (например при покана, поставена на 1-во число, срокът започва да тече от 2-ро число и изтича на 8-мо число. В този случай събранието ще се счита за законосъобразно, ако е проведено най-рано на 9-то число). 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 бъде уведомен. 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, ал. 1 от ЗУЕС). Протоколът за залепване на поканата по образец (*приложение № 9*) се отнася за датата и часа, на които е поставена поканата, и служи за удостоверителен документ след промените в закона и за отмяна на разписките за връчване.

В конкретния случай целта за свикване на общо събрание е вземане на решение за подаване на ЗИФП в общината за целите на обновяването и необходимите съпътстващи решения, както са описани в образеца. Решенията се оформят с протокол на ОС на СС. На събранието се избира протоколчик, който отразява дискусиата и взетите решения. Решенията се вземат с мнозинство не по-малко от 67 % от представените идеални части в сдружението.

Решенията на сдружението се внасят за приемане от общото събрание на собствениците, когато в сдружението не членуват всички собственици на самостоятелни обекти в сградата. Управителният съвет (управителят) на сдружението свиква общо събрание на собствениците по реда на раздел II от ЗУЕС. В този случай членовете на сдружението участват в общото събрание на собствениците или определят представител, който гласува с дял, равен на идеалните части, с които е взето решението в сдружението. Когато сдружението е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, общото събрание на сдружението има и правомощията на общото събрание на собствениците.

Поканата (или нейно копие) се прилага впоследствие към ЗИФП като доказателствен материал за законосъобразността на проведеното събрание.

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.



Решение за разпределение на идеалните части от общите се взема в случаите, предвидени в ЗУЕС (чл. 17, ал. 4, 5 и 6) и се отразява в протокола по образец (*приложение № 4*), 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“.

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.

Справка за ССО по образец (*приложение № 7*)

Справката съдържа идентификацията на самостоятелните обекти, предназначението и застроената 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); броят домакинства във всеки самостоятелен обект.

Документът дава описание на всички самостоятелни обекти в цялата сграда. Попълва се от управителя/ите. От този документ се идентифицират: броят на обектите с жилищно предназначение и с друго предназначение, както и обектите, в които се развива стопанска дейност, които се отдават под наем или в които се извършва дейност от търговци и/или лица със свободни професии.

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 за проверка на тяхната законосъобразност, както и за разпределяне на разходите, подлежащи на плащане от ССО, когато е приложимо, респ. за определяне на размера на инвестицията за всеки самостоятелен обект и на минималната помощ.

3. Оценка на ЗИФП

След получено ЗИФП общината проверява подадените документи и извършва оценка на всеки кандидат. За отстраняване на пропуски може да бъде изисквана допълнителна информация и/или документи. СС, подали ЗИФП, съдържащо пълния изискуем пакет от документи, и отговарящи на изискванията, получават положителна оценка.

Получилите положителна оценка следва да бъдат уведомени от общината за това писмено. СС, чиито заявления не получат положителна оценка, също следва да бъдат



уведомени писмено за причините. По преценка на общината е допустимо повторно подаване на заявление от една и съща сграда.

Показатели за проверка:

№	Показател за проверка	ДА/НЕ
1	Заявление за интерес и финансова помощ по образец приложение №6 е подадено от законен представител на собствеността.	
2	Справка за ССО по образец приложение №7 за цялата сграда	
3	Покана за провеждане на общо събрание на СС по образец приложение № 8	
4	Протокол за поставяне на поканата по образец приложение № 9	
5	Протокол от общото събрание на СС по образец приложение № 10, съдържащ решения съгласно указанията	
6	За получаване на безвъзмездна финансова помощ кандидатура цяла сграда и сградата е допустима, съгласно критериите за допустимост по т. 5.3 от указанията.	
7	Удостоверение за вписване в регистър БУЛСТАТ - копие, заверено „Вярно с оригинала“ – за всяко СС;	
8	Има съгласие на собствениците за осигуряване на достъп до всички самостоятелни обекти - протокола от общото събрание на СС; собствениците, които не членуват в сдружението, има приложени декларации за осигуряване на достъп.	

4. Сключване на договор и финансиране на дейностите

СС, чиито заявления са одобрени, следва да бъдат поканени от общината да сключат договор по образец (*приложение №11*). В случаите на повече от едно сдружение в сградата договорът се подписва от представителите на всички сдружения.

С договора СС дава мандат на общината в лицето на кмета да извърши действия по осигуряването на необходимия ресурс за обновяване на сградата и организиране на всички дейности по обновяването. С договора се цели правно да се ангажира СС предвид разходването на публичен ресурс, от една страна, а от друга - да се урегулират отношенията. Договорът съдържа условията за предоставяне на услуги за енергийно обновяване и определя права и задължения на страните.

Общината е отговорна за наличието на обследвания за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1 (т. 1 - 5) от ЗУТ, и обследвания за енергийна ефективност на допустимите сгради. Техническите паспорти и енергийните обследвания на конкретните сгради се представят към проектното предложение, с което общината ще кандидатства за енергийно обновяване по



Приоритетна ос 2 на ОПРР. Резултатите от тях ще послужат за изготвяне на инвестиционни проекти и определяне на конкретния размер на необходимите инвестиции за всяка сграда.

Списък на приложенията:

Образец	Документ
Приложение 6	Заявление за интерес и финансова помощ
Приложение 7	Справка за ССО
Приложение 8	Покана за свикване на ОС на СС
Приложение 9	Протокол от залепване на поканата за свикване на ОС на СС
Приложение 10	Протокол за проведено ОС на СС
Приложение 11	Договор между общината и СС
Приложение 12	Декларация от собственик – нечленуващ в СС
Приложение 13	Покана за свикване на ОС на собствениците
Приложение 14	Протокол от залепване на поканата за свикване на ОС на етажната собственост/етажни собственици
Приложение 15	Протокол за проведено ОС на собствениците

СС, чиито заявления са одобрени, ще бъдат поканени от общината да сключат договор по образец (приложение №11).

Община Никопол ще оказва пълно съдействие на заинтересованите собственици и ще подпомага процеса по учредяване на сдружения на собствениците.

Информация и образци на документи може да получавате всеки работен ден: от 8,00 до 17,00 часа в деловодството и в Техническа служба на Община Никопол.

Заявления за интерес и финансова помощ ще се приемат от датата на публикуване на информацията до 31.12.2019г.

Сдружения на собствениците могат да кандидатстват, ако техните многофамилни жилищни сгради отговарят на определените критерии.

Изготвил:

Люба Петрова

Директор на дирекция „АОПД“