



ОБЩИНА
ГАБРОВО



Изпълнение на програмата за обновяване на многофамилните сгради по НТВУ.

Добри практики, конкретни
решения и полезни съвети.



Габрово,
16.09.2025 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

Защо е важен инвеститорският контрол в Програмата за обновяване на МЖС – етап 1, НПВУ

➤ За разлика от Националната програма за ЕЕ на МЖС, за първи път се въвежда контрол на резултатите от изпълнението. Той ще се извърши след приключване на СМР на базата на независима експертна оценка. Тя има за цел да проследи съответствието между предписанията в техническото и енергийното обследвания с инвестиционния проект и изпълнените СМР.

Важно

- Непостигането на заложените резултати води до **санкции/ финансови корекции, при споделена отговорност между партньорите**.
- **Инвеститорският контрол** се изпълнява от партньорите - водещ партньор (общинската администрация) и краен получател (сдружението на собствениците).
- **ИНВЕСТИТОРСКИЯТ КОНТРОЛ НЕ ЗАМЕНЯ ФУНКЦИИТЕ НА СТРОИТЕЛЕН НАДЗОР ИЛИ ДРУГ УЧАСТНИК В ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЦЕС!**

Права и задължения на собствениците в контекста на инвеститорския контрол

- Собствениците **имат право** да изпълняват функциите по наблюдение и контрол в процеса на изпълнение на обновяването за енергийна ефективност на сградата, както и да констатира нарушения в процеса на изпълнение на дейностите по енергийно обновяване, за което своевременно да информира участниците в строителния процес" - (Партньорско споразумение).
- Собствениците **имат задължения** „да осигурят всички условия и предпоставки, необходими за да се изпълнят дейностите по обновяването на сградата точно, пълно, качествено (...)“, в т.ч.:
 - Упражняване на (инвеститорски) контрол при приемането на изработения инвестиционен (технически/работен) проект за обновяване на сградата;
 - Осъществяване на контрол върху изпълнените строително-монтажни работи (СМР) от името на СС;
 - Подписване на протоколите в инвестиционния процес;
 - Участие в целия процес до пълната реализация на мерките по обновяване;
 - Организация и координация с избраните изпълнители за дейностите по обновяване.

Предизвикателства пред ИК/СС - въпроси с осигуряването на достъп/ Възможни решения

Проблем	Решение
➤ Необитавани апартаменти - създават пречки за достъп при строително-ремонтните дейности, изискващи достъп до жилището (смяна на дограма). ➤ Апартаменти с неясна собственост - забавят процеса по съгласуване на предвидените СМР за конкретното жилище. ➤ Собственици в чужбина - забавят процеса по осигуряване на съгласуване и достъп.	✓ Идентифициране на проблемните апартаменти възможно най-рано, ако не е извършено при етапите на техническото обследване (ТО), обследването за енергийна ефективност (ОЕЕ) или проектирането. ✓ Свързване със собствениците - чрез налични контакти, електронна поща, телефон или чрез съседите. ✓ Търсене на съдействие от общинската администрация - при юридически неясни случаи или липса на контакт със собствениците. ✓ Своевременно информиране на живущите за изискванията за достъп - за да се избегнат забавяния в процеса на обновяване.

Специфики - процес на обновяване / Възможни решения

Проблем	Решение
➤ Несъгласуван график за изпълнение на строително-ремонтните дейности по апартаментите, което от своя страна води до: ➤ Затруднения за собствениците, които не знаят кога и как ще бъдат засегнати. ➤ Забавяне на строителните работи поради липса на координация. ➤ Конфликти между собственици, строители и представляващи СС.	✓ Надлежно съгласуван със собствениците и обявен на видно място график. ✓ Организация на СМР по етапи и апартаменти, извършвана от техническия ръководител на обекта. ✓ Техническото лице/ представляващия СС информира живущите за предстоящите дейности поне 3 дни предварително и съдейства за осигуряване на достъп. ✓ Наблюдение за спазването на графика от техническо лице или представител на СС. ✓ Възможност за корекции и актуализиране на графика, ако възникнат непредвидени ситуации.

Невъзможност избраното от СС техническо лице да изпълнява своите функции

Проблем	Решение
Определеното техническо лице от СС е работещо и няма възможност да присъства по време на СМР. Липсата на контрол води до рискове от некачествено изпълнение, неправилно вложени материали и проблеми, които се забелязват твърде късно. Подписването на актове без реален оглед повишава риска от гаранционни претенции и корекции. Останалите ССО не проявяват желание да се ангажират активно в процеса, което оставя строителните дейности без реален контрол от страна на СС.	✓ Определяне на алтернативен представител на СС - ако първоначално определеното лице няма възможност да изпълнява своите функции. ✓ Провеждане на регулярни проверки на обекта с присъствие на представители на собствениците, Изпълнителя и строителния надзор. ✓ Ясна отчетност на строителния процес - подписване на актове само след подробен оглед на свършената работа и удостоверяване на качеството. ✓ Изискване на подробна фото-документация от Изпълнителя. ✓ При нужда, сигнализиране на общинските власти за некачествено изпълнение или липса на надзор.

Специфики и проблеми- липса на ефективен строителен надзор

Проблем	Решение
Надзорната фирма не е осъществявала контрол по време на СМР. Надзорът е бил формален - присъства само в началото (при откриване на работната площадка) и в края (при приемането на обекта), без реален мониторинг на качеството на работа. Липсата на текущи проверки означава, че допуснатите грешки не са били коригирани навреме. Собствениците не са имали към кого да се обърнат при съмнения за нередовности, което е довело до натрупване на дефекти и проблеми в обекта.	✓ При проблемна комуникация с надзорната фирма, представляващият СС или техническото лице да информират общинската администрация.

Проблеми, които могат да бъдат преодолени с ефективен контрол на СМР - **покрив**

- Недостатъчно добро уплътняване на хидроизолацията, което води до течове.
- Лошо организирано отводняване на покрива, създавайки рискове от застой на вода.



Проблеми, които могат да бъдат преодолени с ефективен контрол на СМР - **тенекеджийски работи**

- Недобро изпълнение на тенекеджийски работи - разместени и недобре монтирани ламаринени обшивки



Проблеми, които могат да бъдат преодолени с ефективен контрол на СМР – **ТОПЛОИЗОЛАЦИЯ**

- **Неизпълнение на някои от предвидените мерки:**
- премахване на стара топлоизолация,
- топлоизолиране на тавани над отопляеми помещения,
- не почистване на строителните отпадъци след ремонта,
- неспазване на технологичната карта за полагане на топлоизолационна система – по-малко дюбели, лепене на топки, не полагане на пароизолация и т.н.



Проблеми, които могат да бъдат преодолени с ефективен контрол на СМР - **ТИ стени**

- Компрометирано изпълнение/ недобра основа/ неплътна залепена топлоизолация/неправилно дюбелиране (ТМ - конденз)



Проблеми, които могат да бъдат преодолени с ефективен контрол на СМР - **дограма**

- Неправилно монтирана дограма



Възможни причини за течове при монтаж на дограма

- Лошо уплътнение между рамката и стената - пролуки между дограмата и зидарията;
- Неправилно поставена/ некачествена полиуретанова пяна - недостатъчно уплътнена;
- Проблеми със силиконовите фуги - ако са прекъснати или не са добре нанесени;
- Лошо монтиран подпрозоречен перваз - ако водата се стича навътре вместо навън;
- Неправилно отводняване на водните канали в рамката - ако са запушени или блокирани.

Проблеми, които могат да бъдат преодолени с ефективен контрол на СМР - **климатици**

- **Частично нарушаване** на целостта на топлоизолационният пакет чрез монтаж на климатици, след обновяване на сградата, на нерегламентирани за целта места по фасадата.
- **Незаустване** на климатичната инсталация в **отводнителната система** на сградата.



Добра практика от община Поморие



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."

Проблеми, които могат да бъдат преодолени с ефективен контрол на СМР - **ОТВОДНЯВАНЕ**

Водосточните тръби за отводняване на покривното пространство не са заустени в канализацията, а се изливат в околблоковото пространство, което води до наводняване на мазетата, подмиване на основата и пропадане на тротоара, риск от наводняване на електрическите табла и др.



Ефективен контрол = добре обновени сгради за ЕЕ



This project has received funding from the European Union under grant agreement No 101120740. The views expressed in this document do not necessarily reflect the views of the European Commission. The European Commission is not responsible for any use of the information contained therein."

on LIFE-2022-CET — LIFE Clean Energy Transition), under grant agreement No 101120740. The views expressed in this document do not necessarily reflect the views of the European Commission. The European Commission is not responsible for any use of the information contained therein."

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕТО!



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