



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Главна дирекция „Програмиране на регионалното развитие”

Изх. № 99-00-6-114...

.....06.01.2012г.....

ДО

**ВСИЧКИ УЧАСТНИЦИ**

**Относно:** Въпроси по открита процедура за възлагане на обществена поръчка с предмет: "Избор на фонд за жилищно обновяване (ФЖО)"

**УВАЖАЕМИ УЧАСТНИЦИ,**

Във връзка с постъпили въпроси (до 03.01.2012 г.) по открита процедура с предмет: "Избор на фонд за жилищно обновяване (ФЖО)", правим следните уточнения:

**Отговори на въпроси, зададени до 03.01.2012 г.**

**Въпрос 1:**

Ако за Фонд кандидатства банка, трябва ли да се обособи отделно дружество (юридическо лице), или това не е необходимо?

Има ли изискване за осигуряване на собствени средства, различни от банков заем, от крайния бенефициент и какво е то?

**Отговор на въпрос 1:**

Няма изискване за обособяване на отделно юридическо лице.

Съгласно раздел III.2.3) Технически възможности от Обявлението за поръчка, участникът следва да предостави нотариално заверено копие от лиценз за банка, издаден от БНБ, или лиценз от БНБ да осъществява дейност в Република България чрез клон на банка със седалище в трета държава или лиценз за банка, получила разрешение за извършване на банкова дейност от компетентните органи на държава членка на ЕС, която предоставя директно или чрез клон услуги на територията на Република България или документ за лицензиране или регистрация на финансова институция - Нотариално заверена извадка от регистър на БНБ за вписване на кредитните или финансови институции или закон, с който са лицензирани, в случай че подлежат на лицензиране или регистриране не по закона за кредитните институции, по друг закон.

Сдруженията на собствениците, които са получатели на финансова помощ, имат задължението да осигурят 50% от стойността на необходимите мерки за енергийна ефективност по сградата. Тези средства могат да бъдат осигурени със собствени или заемни средства, или комбинация от двете. Проектът не поставя изискване за самоучастие на собствениците в смисъла на осигуряване с лични средства на част от дължимата от всеки от тях сума, т.е. целият размер на припадащата им се сума може да бъде осигурена чрез заем от ФЖО или търговска банка.

## **Въпрос 2**

Допустимо ли е прилагането на процедурата по “due diligence” след приключване на конкурса и определянето на изпълнител на услугата, предмет на възлагане на настоящата обществена поръчка?

В този смисъл, доколко е приложимо и предвижда ли се възможност за извършване на промени в конкретни детайли и параметри по първоначално записаните договорни условия, в резултат на съществено настъпили промени от провеждане на подобна процедура?

## **Отговор на въпрос 2:**

Няма изискване за провеждане на процедурата по “due diligence”. Оценката на офертите се извършва от оценителна комисия, назначена от Възложителя, като в хода на оценката комисията при необходимост може по всяко време:

- да проверява заявените от участниците данни, включително чрез изискване на информация от други органи и лица;
- да изисква от участниците:
  - разяснения за заявени от тях данни;
  - допълнителни доказателства за данни от документите, съдържащи се в пликове № 2 и 3, като тази възможност не може да се използва за промяна на техническото и ценовото предложение на участниците.

В допълнение, съгласно чл. 41 ал. 1 и 2 от ЗОП, след приключването на процедурата, „Възложителят сключва писмен договор за обществена поръчка с участника, определен за изпълнител в резултат на проведената процедура, като „Възложителят е длъжен да сключи договор, който съответства на приложения в документацията проект, допълнен с всички предложения от офертата на участника, въз основа на които е определен за изпълнител“. В този смисъл не се допуска промяна на техническото и ценово предложение на участника.

### **Въпрос 3**

Във връзка с открита процедура за възлагане на обществена поръчка с предмет: "Избор на фонд за жилищно обновяване (ФЖО)", бих искал да задам следните въпроси:

1. В случай, когато крайните кредитополучатели участват със собствени средства как се удостоверява това? (напр. с парично наличие по сметки).
2. В случай, че до 2013 г. не са сключени договори за цялата стойност, кога трябва да се върне неизползвания ресурс – в края на изпълнение на договора за услуга (120 месеца) или по-рано?
3. След като енергийният одитор предприше мерките за енергийна ефективност, как следва те да бъдат остойностени, на какъв пазарен принцип и кой извършва това?
4. Кога се получават първите 40% от таксата за управление? Заедно с ресурса за кредити и гаранции ли?

### **Отговор на въпрос 3**

1. За всяка одобрена за финансиране жилищна сграда собствениците ще получат като финансова помощ максимум до 50% от стойността на необходимите мерки за енергийна ефективност по сградата, останалите 50% собствениците ще следва да осигурят със собствени или заемни средства. Всеки собственик на самостоятелен обект (ССО) има правото да избере как да осигури неговия дял: със собствени или заемни средства.

Проектните мениджъри, избрани чрез обществена поръчка за целите на изпълнение на проекта, изготвят индикативни бюджети за разходите, необходими за обновяването за енергийна ефективност на сградите и разпределят тези разходи по самостоятелни обекти в съответствие с притежавания дял от общите части на сградата. Така разпределените суми по самостоятелни обекти представляват средствата, които следва да бъдат осигурени от всеки собственик на самостоятелен обект, за да започне изпълнението на мерките по обновяване.

Така изготвеният бюджет се предоставя на собствениците за одобрение, като всеки собственик се подписва срещу дължимата от него сума и описва начина на осигуряване на средствата (собствени средства, кредит от ФЖО, кредит от търговска банка, други). В случаите, когато финансирането се осигурява със собствени средства, собственикът декларира това обстоятелство с подписа си.

За осигуряване на своята част от 50% Сдружението на собствениците (СС) следва да открие сметка на свое име. В тази сметка ще се съхраняват всички необходими средства, независимо как са осигурени чрез собствени средства, заем от ФЖО или търговска банка. Средства в тази сметка няма да могат да бъдат използвани за други цели, освен за одобрените дейности по жилищната сграда на СС.

2. Съгласно т.10.2. от Техническата спецификация и чл.15.ал.2 от Договора, ~~ФЖО има задължението да инвестира предоставените за управление от~~ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ средства в срок до 30.06.2015 г. и да възстанови на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ тези средства до края на изпълнение на договора – т. е. в рамките на 120 месеца.

3. Проектният мениджър, избран чрез обществена поръчка за целите на изпълнение на проекта, изготвя окончателния бюджет на сградата след извършване на енергийното обследване на базата на предписания пакет от мерки и изготвения технически/работен проект, като използва предварително изготвена *методика с определени референтни цени*. При необходимост и настъпване на определени обстоятелства цените в методиката ще се актуализират.

4. Съгласно Приложение А „График за изпълнение на поръчката“ към Образец № 9 „Ценово предложение“ от публикуваната документация за участие в процедурата, участникът следва да предложи график за усвояване на годишната такса за управление. Първите 40% от таксата за управление се получават, в зависимост от представения от Участника График за изпълнение на поръчката.

#### **Въпрос 4**

Във връзка с откритата процедура за възлагане на обществена поръчка с предмет: "Избор на фонд за жилищно обновяване (ФЖО)", бих искал да задам следните въпроси:

В чл. 17 от Закона за управление на етажната собственост е записано следното:

*„.... 5. (нова - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) за обновяване, за извършване на основен ремонт и за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или собствени средства или други източници на финансиране - с мнозинство не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части;”*

Какво се случва, ако няма 100% съгласие на собствениците? Такава сграда допустима ли е като краен бенефициент и как се разпределя риска в този случай?

Възможно ли е Фондът да постави допълнително условие за 100% съгласие на собствениците, с оглед на намаляване на риска.

#### **Отговор на въпрос 4**

При управление на средствата ФЖО следва да определи баланс, така че условията за инвестиране на средства да не са твърде рестриктивни, така че да бъдат инвестирани до крайния срок – а именно – 30.06.2015 г., но и да бъде осигурено адекватно управление на риска, така че средствата да бъдат върнати от крайните ползватели.

За получаване на финансова помощ ще могат да кандидатстват Сдружения на собствениците (СС), регистрирани съгласно Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Съгласно чл. 27 от ЗУЕС Сдружение на собствениците може да бъде учредено от не по-малко от 67% от идеалните части от общите части на етажната собственост. За целите на фактическото изпълнение на мерките по сградата е

гр. София, ул. „Св. Св. Кирил и Методий“ 17-19

тел. 94 059, факс 987 25 17

[www.mtrb.government.bg](http://www.mtrb.government.bg)

необходимо участието на 100% от собствениците на самостоятелни обекти в сградата. Това участие се изразява в осигуряване както на финансов ресурс, така и на достъп до всички самостоятелни обекти. Ако първото може да бъде поето от трети лица за някой от собствениците, то за второто е необходимо съдействие лично от собствениците. Във всеки случай участието и съдействието на всички собственици ще бъде гарантирано чрез приемане на изготвения бюджет с подпис срещу дължимата сума и внасяне на необходимата гаранция за участие в размер на 500 лв. за всеки самостоятелен обект. Осигуряването на гаранционната сума е необходимо условие за одобрение на сградата и за получаване на финансова помощ. В допълнение, СС следва да осигури на 100% своя дял преди възлагане изпълнението на мерки за енергийна ефективност в сградата.

**По въпрос 1, зададен до 19.12.2011 г:**

Съгласно документацията за възлагане на обществената поръчка, услугата е пряко свързана с изпълнението на Схема за безвъзмездна финансова помощ: BG161PO001/1.2-01/2011 „Подкрепа за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради” и следва да подпомогне кандидатстващите за безвъзмездна финансова помощ сдружения на собствениците или на отделните собственици на самостоятелни обекти в многофамилни жилищни сгради да осигурят 50% от бюджета за реновиране на съответната сграда или блок секция при одобрение за финансиране на съответната сграда. Във връзка с това, конкретният ми въпрос е: Кога безвъзмездната финансова помощ в размер на 50% по схемата за безвъзмездна финансова помощ: BG161PO001/1.2-01/2011 „Подкрепа за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради”, ще бъде предоставена на по-горе изброените крайни ползватели - при стартиране на изпълнението по договора или след приключването му, и респективно каква част следва да бъде финансирана от изпълнителя по договора на първоначален етап на изпълнение – 50% или 100%?

**Уточнение към отговор по въпрос 1 от въпроси, зададени до 19.12.2011 г.**

По отношение изпълнението на схема за безвъзмездна финансова помощ: BG161PO001/1.2-01/2011 „Подкрепа за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради”, средствата от безвъзмездната финансова помощ ще бъдат предоставени на крайните ползватели (сдруженията на собствениците):

- след одобрение на съответната жилищна сграда за получаване на финансова помощ;
- при наличие на осигурено съ-финансиране от сдруженията на жилищните собственици в размер на 50% от необходимите средства за цялостно обновяване на много фамилната жилищна сграда/блок секция.

Съгласно т. 4.1 от Техническата спецификация, в случай на одобрение на заявление за отпускане на заем или предоставяне на гаранция по заем, Изпълнителят сключва предварителен договор със Сдружението на собствениците/Собствениците на самостоятелни обекти. След изготвяне на обследване за енергийна ефективност сградата/ блок секцията технически/работен проект и количествено-стойностна сметка и окончателен бюджет за обновяване на всяка отделна сграда/ блок секция, и окончателно одобрение на конкретния проект, Изпълнителят и Сдружението на собствениците/Собствениците на самостоятелни обекти следва да подпишат окончателно споразумение за заем/гаранция по заем.

Сдружението на собствениците следва да осигури 50% съ-финансиране за следните разходи: за заснемания, технически/работни инвестиционни проекти; оценка на съответствието; за строително-монтажни работи; за авторски и строителен надзор; за въвеждането на обекта в експлоатация; за набавянето на необходими разрешителни документи, изискващи се от националното законодателство, включително и свързаните с тях такси, дължими на съответните компетентни органи.

В този смисъл, ФЖО следва да финансира 50% от бюджета на съответна сграда и с тези средства Сдружението на собствениците следва да разполага преди стартиране изготвянето на технически/работен инвестиционен проект за съответната жилищна сграда.

  
.....  
**ДЕНИЦА НИКОЛОВА**

Главен директор на Главна дирекция

„Програмиране на регионалното развитие” и

Ръководител на Управляващия орган на ОПРР