



**БЮРО ЗА ИКОНОМИЯ НА ЕНЕРГИЯ В СТРОИТЕЛСТВОТО ЕООД**

**Обследване и сертифициране на сгради за енергийна ефективност  
Оценка за съответствието на част „Енергийна ефективност“ на инвестиционните проекти  
Изготвяне Сертификат за проектни енергийни характеристики на нови сгради**

1756 София, бул. "Св. Климент Охридски" №14, офис 306 тел.02/975-81-87, факс 02/426-00-38, e-mail:  
[bies.eood@abv.bg](mailto:bies.eood@abv.bg)

Изх. № Б-002 / 01.04. 2019г.

ДО

РЕКТОРА на „МЕДИЦИНСКИ  
УНИВЕРСИТЕТ – СОФИЯ“

Проф.д-р Виктор Златков, дм

На Ваш № 1171 от 21.03.2019г.

Уважаеми Професор Златков, приложено, изпращаме Ви

### СТАНОВИЩЕ

относно цената в лева за квадратен метър разгъната застроена площ за извършване на обследване с изготвяне на доклад и резюме на доклада от извършеното обследване и издаване на сертификат за енергийните характеристики на сграда в експлоатация без издаден сертификат за енергийни характеристики и издаване на нови сертификати за енергийни характеристики на сгради при условията на чл.17. ал. 1, т.2 от Наредба № Е-РД-04-1 от 22.01.2016 г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради и цената в лева за квадратен метър разгъната застроена площ за изготвяне на технически паспорт на сгради

I. Относно цената в лева за квадратен метър разгъната застроена площ за извършване на обследване с изготвяне на доклад и резюме доклада от извършеното обследване и издаване на сертификат за енергийните характеристики на сграда в експлоатация без издаден сертификат за енергийни характеристики и издаване на нови сертификати за енергийни характеристики на сгради при условията на чл.17. ал. 1, т.2 от Наредба № Е-РД-04-1 от 22.01.2016 г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради

Сградите в експлоатация на Медицински университет – София, за които се предвижда възлагане на консултантска услуга с предмет „Обследване за енергийна ефективност и издаване на Сертификат за установяване енергийните характеристики“, съгласно писмо изх. №1171 от 21.03.2019г. на Ректора на Медицински университет – София, могат да се разделят на три групи по отношение на извършено обследване за енергийна ефективност и реализиране мерки:

**ПЪРВА група** - сгради, на които е НЕ е извършвано обследване за енергийна ефективност.

**ВТОРА група** - сгради, на които е извършено обследване за енергийна ефективност и **НЕ** са реализирани предложените енергоспестяващи мерки в доклада от извършеното обследване.

**ТРЕТА група** – сгради, на които е извършено обследване за енергийна ефективност и предложените енергоспестяващи мерки в доклада от извършеното обследване са реализирани. Не се споменава кога са реализирани енергоспестяващите мерки.

В **ПЪРВА група** попадат следните сгради:

1. Студентско общежитие в гр. София, Студентски град „Христо Ботев“, бл. №40Б, с РЗП 6 808 m<sup>2</sup>;
2. Студентско общежитие в гр. София, Студентски град „Христо Ботев“, бл. №7, с РЗП 9 860 m<sup>2</sup>;
3. Център по езиково обучение, физическо възпитание и спорт, с РЗП 328 m<sup>2</sup>;
4. Учебен център за медицинска информация - 1ДМБ, с РЗП 293 m<sup>2</sup>.

Във **ВТОРА група** попадат следните сгради:

1. Факултет по дентална медицина в гр. София, бул. „Св. Георги Софийски“ №1, с РЗП 28 433 m<sup>2</sup> и Сертификат за енергийните характеристики на сградата № 060БИЕ022 от 18.07.2013г.
2. Фармацевтичен факултет в гр. София, ул. „Дунав“ №2, с РЗП 9 081m<sup>2</sup> и Сертификат за енергийните характеристики на сградата №146ЕАТ056 от 04.02.2014г.

В **ТРЕТА група** попадат следните сгради:

1. Патоанатомичен блок в гр.София. бул. „Пенчо Славейков“ №52 с РЗП 8 233m<sup>2</sup> и Сертификат за енергийните характеристики на сградата №078БПР029/27.03.2012г.
2. Студентско общежитие в гр. София, Студентски град „Христо Ботев“, бл. №25, с РЗП 7 743.47m<sup>2</sup> и Сертификат за енергийните характеристики на сградата №162ЛММ.../03.10.2011г.
3. Студентско общежитие в гр. София, Студентски град „Христо Ботев“, бл. №11, с РЗП 8 254.59 m<sup>2</sup> и Сертификат за енергийните характеристики на сградата №162ЛММ.../03.10.2011г.
4. Студентско общежитие в гр. София, Студентски град „Христо Ботев“, бл. №40Б, с РЗП 8 254.59 m<sup>2</sup> и Сертификат за енергийните характеристики на сградата №162ЛММ.../03.10.2011г.

#### **ПЪРВА група сгради – изисквания на нормативната уредба**

На сградите в тази група **НЕ** е извършено обследване за енергийна ефективност.

Съгласно чл.38, ал.1 от ЗЕЕ сградите за обществено обслужване в експлоатация с разгъната застроена площ над 250 m<sup>2</sup> и сградите в експлоатация подлежат на задължително обследване и сертифициране с изключение на изброените в чл.38, ал.1 , т.1÷т.6.

Сертифицирането за енергийна ефективност на сгради в експлоатация и на части от сгради в експлоатация се извършва въз основа на обследване за енергийна ефективност по чл. 9 на Наредба № Е-РД-04-1/22.01.2016г.

Обследването за енергийна ефективност, сертифицирането на сгради и изготвянето на оценки за енергийни спестявания се извършват от лица, вписани в регистъра по чл. 44, ал. 1 на ЗЕЕ.



Двете студентски общежития попадат в категория жилищните сгради. Другите две сгради попадат в категория Сгради за обществено обслужване – университети. Ако има топлинни зони с над 10% от кондициониран обем с друго предназначение, то този обем ще се категоризира според предназначението със самостоятелен доклад, резюме и сертификат.

Обследването за енергийна ефективност и сертифицирането се извършва съгласно Закон за енергийната ефективност /Обн., ДВ, бр. 35 от 15.05.2015 г., в сила от 15.05.2015 г., изм. и доп., бр. 105 от 30.12.2016 г./ и Наредба № Е-РД-04-1 от 22.01.2016г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради /издадена от министъра на енергетиката и министъра на регионалното развитие и благоустройството, обн., ДВ, бр. 10 от 05.02.2016 г., в сила от 7.03.2016 г./

Обследването за енергийна ефективност и сертифициране на сградата да включва следните основни етапи и дейности:

**1. подготвителен етап:**

- а) оглед на сградата;
- б) събиране и обработка на първична информация:
  - за сградата от представена актуална проектна документация
  - за разход на енергия по видове горива и енергии и финансови разходи за енергия за представителен предходен период от време, но не по-малко от три календарни години, предхождащи обследването, както и проверка за изпълнение на възможностите за използване на ВЕИ.

**2. етап на установяване на енергийните характеристики на сградата, по време на който се извършват дейностите:**

- а) анализ на съществуващото състояние и енергопотреблението;
- б) изготвяне на енергийни баланси, определяне на базовото енергопотребление, анализ на текущото и базовото енергийно потребление, определяне на видовете измервания, които е необходимо да се направят в сградата, за да се установят характеристиките по основното ѝ предназначение към момента на обследването, както и експлоатационните параметри на техническите системи, консумиращи енергия;
- в) измервания за събиране на данни и подробна информация, необходима за инженерни изчисления на енергийните характеристики на ограждащите конструкции и елементи на сградата и за енергопреобразуващите процеси и системи;
- г) обработване и детайлизиран анализ на данните, събрани от измерванията в сградата, и систематизирането им по начин, позволяващ изчисляване на енергийните ѝ характеристики в съответствие с методиката от приложение № 3 в Наредба 7/2005г./по чл. 31, ал. 4 ЗЕЕ/ със лицензиран софтуерен продукт EAB Software 0.1.
- д) анализ на съществуващата схема за управление на енергопотреблението;
- е) изчисляване на енергийните характеристики на сградата и определяне на потенциала за тяхното подобряване;
- ж) анализ на възможностите за оползотворяване на енергията от възобновяеми източници и определяне на дела на възобновяемата енергия в общия енергиен баланс на сградата;

**3. етап на разработване на мерки за повишаване на енергийната ефективност, който включва следните дейности:**

- а) изготвяне на списък от мерки с оценен енергоспестяващ ефект за повишаване на енергийната ефективност
- б) определяне на годишния размер на енергоспестяването за всяка мярка, остойностяване на единични мерки, подреждане на мерките по показател "срок на откупуване";
- в) формиране на пакети от енергоспестяващи мерки, определяне на годишния размер



на енергоспестяването за всеки пакет с отчитане на взаимното влияние на отделните мерки в пакета, технико-икономическа оценка на всеки от пакетите от мерки, определяне на класа на потребление, съответстващ на изпълнението на всеки пакет, в т.ч. на инвестициите за неговото изпълнение;

г) сравнителен анализ на оценените пакети от мерки и определяне на икономически цели съобразния пакет от енергоспестяващи мерки за достигане на нормативно определения минимален клас на енергопотребление по скалата на класовете на енергопотребление за съответната категория сгради, към която сградата принадлежи по предназначение;

д) избор на пакет от енергоспестяващи мерки, съгласуван с възложителя, въз основа на който ще бъде издаден сертификатът за енергийни характеристики на сградата

е) анализ и оценка на количеството спестени емисии CO<sub>2</sub> в резултат на разработените мерки за повишаване на енергийната ефективност – оценката се извършва по потребна енергия и поотделно за всеки от разработените пакети с енергоспестяващи мерки

#### **4. заключителен етап:**

а) изготвяне на доклад и резюме за отразяване на резултатите от обследването със съдържание съгласно чл.13 на Наредба № Е-РД-04-1 от 22.01.2016г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради;

б) представянето на доклада и резюмето на собственика на сградата.

в) изготвяне на сертификат за енергийните характеристики на сградата в експлоатация

### **ВТОРА група сгради – изисквания на нормативната уредба**

На сградите в тази група е извършено обследване за енергийна ефективност и **НЕ** са реализирани предложените енергоспестяващи мерки в доклада от извършеното обследване.

Сертификатите на тези сгради са от 18.07.2013г. и от 04.02.2014г. Съгласно чл. 16 на Наредба № Е-РД-04-1 от 22.01.2016 г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради */В сила от 07.03.2016г., издадена от Министъра на енергетиката и Министъра на регионалното развитие и благоустройството, Обн. ДВ. бр.10/05.02.2016г./* Сертификатът за енергийни характеристики на сградата в експлоатация е със срок на валидност до 10 години съгласно чл.47, ал.1 на ЗЕЕ. В сертификатите на тези сгради е записан срокът им и за определяне на по-нататъшните дейности е необходимо да се провери какъв е той.

Съгласно чл.38, ал.4 на ЗЕЕ */актуален до 30.12.2016г./* собствениците на сгради по ал. 3 */Всички сгради за обществено обслужване в експлоатация с разгъната застроена площ над 500 кв.м, а от 9 юли 2015 г. - с разгъната застроена площ над 250 кв.м, подлежат на задължително обследване и сертифициране/* са длъжни да изпълнят мерките за достигане на минимално изисквания се клас на енергийно потребление, предписани от първото обследване, в тригодишен срок от датата на приемане на резултатите от обследването.

Съгласно чл.38, ал.4 от ЗЕЕ */изм. в ДВ.105/30.12.2016г./* собствениците на сгради за обществено обслужване са длъжни да изпълнят мерките за достигане на минимално изисквания се клас на енергийно потребление, предписани от първото обследване, в тригодишен срок от датата на приемане на резултатите от обследването.

Ако срокът на сертификата на сградите от втора група не е изтекъл, тъй като тригодишният срок е изтекъл, в нормативната уредба няма регламентирано дали може да бъдат изпълнени предписаните енергоспестяващи мерки.

Ако срокът на сертификата е изтекъл, то собственикът на сградата е длъжен да придобие по реда на ЗЕЕ актуален сертификат за енергийни характеристики на сградата съгласно



чл.47, ал.2 на ЗЕЕ. Сертификатът се издава въз основа на обследване по чл. 9 на Наредба № Е-РД-04-1 от 22.01.2016 г.

Сградите попадат в категория Сгради за обществено обслужване – университети. Ако има топлинни зони с над 10% от кондициониран обем с друго предназначение, то този обем ще се категоризира според предназначението със самостоятелен доклад, резюме и сертификат.

При обследването за енергийна ефективност и сертифицирането на **ВТОРА група сгради** се изпълняват четирите етапа както при **ПЪРВА група сгради**.

Обемът на работата при **ВТОРА група сгради** от може да е по-малък, ако проектната документация, използваната при събиране и обработка на първична информация при предходното обследване не е променена и няма промяна на отоплителните зони.

### **ТРЕТА група сгради – изисквания на нормативната уредба**

На сградите в тази група е извършено обследване за енергийна ефективност и предложените енергоспестяващи мерки в доклада от извършеното обследване са реализирани. Съгласно чл. 17, ал.1, т.1 и ал.2 на Наредба № Е-РД-04-1 от 22.01.2016 г. за обследване за енергийна ефективност, сертифициране и оценка на енергийните спестявания на сгради */В сила от 07.03.2016г., издадена от Министъра на енергетиката и Министъра на регионалното развитие и благоустройството, Обл. ДВ. бр.10/05.02.2016г./* за тези сгради е необходимо да се издаде нов сертификат за енергийни характеристики на сградата в експлоатация не по-рано от една календарна година след изпълнението на енергоспестяващи мерки, за която е наличен регистриран разход на енергия по видове горива и енергии, използвани в сградата. Сертификатът се издава въз основа на обследване по чл. 9 на същата наредба.

С обследването за енергийна ефективност след изпълнени енергоспестяващи мерки за изготвяне на нов сертификат, по желание на Възложителят, може да се извърши и оценка за постигнати енергийни спестявания в сградата съгласно чл.23 на Наредбата с цел издаване на удостоверения за енергийни спестявания по чл. 74 ЗЕЕ.

Когато отделни части от сградата имат различно предназначение и са обособени като топлинни зони (една или повече от една за съответното предназначение) и всяка от зоните има кондициониран обем, по-малък от 90 на сто от общия кондициониран обем на сградата, сертификат за енергийни характеристики се издава отделно за всяка зона по скала, съответстваща на предназначението на съответната зона.

Обследването и сертифицирането на сгради или на части от тях и изготвянето на оценки за енергийни спестявания на сгради се извършват от лица, които отговарят на изискванията на чл. 43, ал. 1 или 2 ЗЕЕ и са вписани в регистъра по чл. 44, ал. 1 ЗЕЕ.

Консултантите по енергийна ефективност, в състава на лице по чл. 43, ал. 1 ЗЕЕ или лицата по чл. 43, ал. 2 ЗЕЕ, извършили обследване за енергийна ефективност на сградата, преди изпълнение на предписаните в обследването енергоспестяващи мерки, не могат да извършват обследване за енергийна ефективност за доказване изпълнението на предписаните мерки, както и оценка за доказване на достигнатите нива на енергийни спестявания в резултат от изпълнението на тези мерки.

Три студентски общежития попадат в категория жилищните сгради. Патоанатомичен блок попада в категория Сгради за обществено обслужване – лечебни заведения. Ако има топлинни зони с над 10% от кондициониран обем с друго предназначение, то този



обем ще се категоризира според предназначението със самостоятелен доклад, резюме и сертификат.

При обследването за енергийна ефективност и сертифицирането на **ТРЕТА група сгради** се изпълняват четирите етапа както при **ПЪРВА група сгради**, със следните разлики, които водят до по-малък обем работа:

- събиране и обработка на първична информация за сградата от проектната документация, използваната при събиране и обработка на първична информация при предходното обследване, ако тя не е променена и няма промяна на отоплителните зони;

- събиране и обработка на първична информация за разход на енергия по видове горива и енергии и финансови разходи за енергия за представителен предходен период от време, но не по-малко **от една** календарни години, предхождащи обследването;

- възможно е установяване на несъответствие на сградата с изискванията за енергийна ефективност, което налага предписване на мерки.

**Дейностите**, които трябва да се извършат при обследването на сградите и сертифицирането им, се различават както между групите, така и в самите групи и те се изразяват в следното:

#### **А. Различия между групите:**

- възможност за събрана и обработена на първична информация от актуална техническа документация при **ВТОРА И ТРЕТА групи сгради** и събиране и обработка на първична информация от актуална техническа документация при **ПЪРВА група сгради**;

- възможност на наличие на няколко топлинни зони с различно предназначение при **ВТОРА И ТРЕТА групи сгради**, което налага събиране и обработка на първична информация от актуална техническа документация както при **ПЪРВА група сгради** поради промяна на нормативната уредба;

- събиране и обработка на първична информация за разход на енергия по видове горива и енергии и финансови разходи за енергия за представителен предходен период от време, но не по-малко **от три години** календарни години, предхождащи обследването за **ПЪРВА и ВТОРА групи сгради** и но не по-малко **от една** календарна година, предхождаща обследването за **ТРЕТА група сгради**.

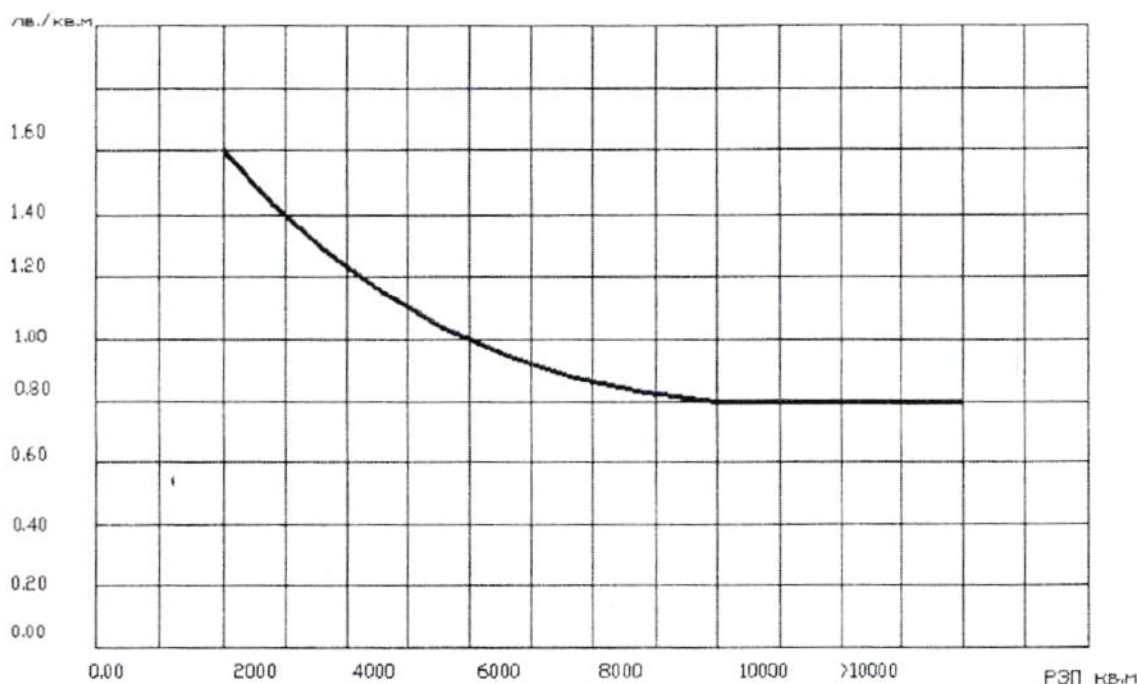
#### **В. Различия между сградите в групите:**

- Различно предназначение на сградите в една група, което налага обработка на различна по обем информация относно оборудването с уреди, потребяващи енергия – общежития, учебни заведения и лечебни заведения;

- В **ТРЕТА група сгради** е възможно да се наложи предписване на мерки за енергийна ефективност на сгради, при които е установено несъответствие с изискванията за енергийна ефективност, а на други да не се предписват такива мерки, ако с реализиране на предписаните мерки отговарят на изискванията за енергийна ефективност.

Отчитайки различията в дейностите, които трябва да се извършат при трите групи сгради, както и в самите групи, за обследване за енергийна ефективност и издаване на Сертификат за установяване енергийните характеристики, анализирайки ценовите условия за изпълнение на тези дейности на конкретните сгради от нашата практика и опита на консултантската колегия, считаме, че за всяка сграда трябва да се подходи поотделно.

## ПЪРВА група сгради



Предлагаме Ви ценови интервал съгласно приложената графика за **ПЪРВА група сгради**. Цената за **ВТОРА група сгради** и **ТРЕТА група сгради** е целесъобразно да се приеме като процент от цената за **ПЪРВА група сгради**, който да е **80%** за **ВТОРА група сгради** и **65%** за **ТРЕТА група сгради**. За сградите с РЗП под 2000 m<sup>2</sup> цената трябва да е по договаряне. Предложените цени са без ДДС.

**II.** Относно цената в лева за квадратен метър разгънатата застроена площ за изготвяне на технически паспорти

Предмет на становището са две сгради в експлоатация, които имат следните данни:

1. Студенско общежитие, Студенски град „Христо Ботев“, бл. №56А - гр. София. Възложителят притежава Сертификат за енергийните характеристики на сградата с №291СДР015 от 07.09.2016г., със срок на валидност 07.09.2020г. и частична техническа документация.

2. Студенско общежитие, Студенски град „Христо Ботев“, бл. №56Б - гр. София. Възложителят притежава Сертификат за енергийните характеристики на сградата с №291СДР016 от 07.09.2016г., със срок на валидност 07.09.2020г. и частична техническа документация.

Сградите представляват студентско общежитие блок 56 /корпус А и Б/. Състоят се от едно подземно ниво и осем надземни нива - партер и седем типови етажа.

Общата разгънатата застроена площ на сградите предмет на консултантската услуга е 12 664,70 кв.м

Сградите имаг изготвени доклад и резюме за резултатите от обследване за енергийна ефективност и сертификат за енергийните характеристики на сграда в експлоатация.

По наше мнение, анализът на ценовите условия за изпълнение на техническите паспорти на конкретни сгради от нашата практика и опита на консултантската колегия показва, че не е целесъобразно определянето на обобщени цени за тази дейност.



Основната причина е многообразието на обектите в съществуващия сграден фонд по основните им експлоатационни характеристики: предназначение, обемно-планировачни и функционални показатели (разгъната застроена площ и строителен обем), строителна конструкция, инсталационни системи, довършителни работи и т.н.

В конкретния случай при оценката на цената за съставяне на технически паспорт следва да се отчетат следните предпоставки:

- еднозначно определено предназначение;
- типови обемно-планировачни решения на етажите;
- традиционна строителна система;
- конвенционални инсталации (Ел., ВиК, ОВ);
- стандартни довършителни работи.

В допълнение, сградите имат енергийно обследване, което обхваща и обследването на ограждащите конструкции и инсталационните системи.

При тези обстоятелства ние считаме, че ценовият показател (лв./м<sup>2</sup> РЗП за двете сгради) би следвало да бъде около 2.40 лв./м<sup>2</sup> РЗП, който е по-нисък от средната пазарна цена за провеждане на техническо обследване и съставяне на технически паспорти на сградите около 3.40 лв./м<sup>2</sup> РЗП. Приложените цени са без ДДС.

*Приложение:* Копие на документ на МРРБ – таблица с актуализирани референтни стойности за съставяне на технически паспорт и обследване за енергийна ефективност, в сила от 10.10.2016г.

„БИЕС“ЕООД е вписана в публичния регистър на АУЕР на лицата, извършващи обследване за енергийна ефективност и сертифициране на сгради, изготвяне на оценка на съответствието на инвестиционните проекти и изготвяне на оценка за енергийни спестявания съгласно чл.44, ал.1 на ЗЕЕ с Удостоверение № 00060/06.02.2017г.

„ЕКИП 123“ ЕООД е вписана в регистъра на консултантите за оценяване на съответствието на инвестиционните проекти и/или упражняване на строителен надзор с Удостоверение № РК-00192/21.05.2014г., издадено от ДНСК.

С уважение:

  
Проф. инж. Р. Малчев



Съгласувал:

Лиляна Павлова  
Министър на регионалното развитие и  
благоустройството

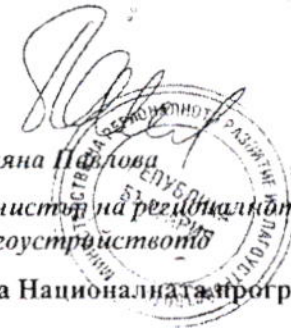


Таблица с актуализирани референтни стойности за допустимите дейности при изпълнение на Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради

Дейност	Единица мярка	Сгради до 8 надземни етажа – максимална референтна стойност		Сгради над 8 надземни етажа – максимална референтна стойност	
		в лева без вкл. ДДС	в лева с вкл. ДДС	в лева без вкл. ДДС	в лева с вкл. ДДС
Разход за изготвяне на обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал. 1, т. 1- 5 и ал. 2 от ЗУТ и за съставяне на технически паспорт и за изготвяне на обследване за енергийна ефективност	Кв.м.	5,00	6,00	5,00	6,00
Разход за изработване на инвестиционен проект и за извършване на авторски надзор	Кв.м.	5,00	6,00	5,00	6,00
Разход за оценка на съответствието на инвестиционния проект	Кв.м.	0,85	1,02	0,85	1,02
Разход за упражняване на строителен надзор	Кв.м.	1,75	2,10	1,75	2,10
Разход за строителни и монтажни работи	Кв.м.				
1. За сгради до 8 надземни етажа	Кв.м.	115,00	138,00	-	-
2. За сгради над 8 надземни етажа	Кв.м.	-	-	130,00	156,00
Разход за инвеститорски контрол	Кв.м.	0,85	1,02	0,85	1,02
Общо:		128,45	154,14	143,45	172,14

**ВАЖНО!**

Референтните стойности следва да бъдат прилагани от общината при определянето на прогнозните стойности за възлагането на допустими дейности по Националната програма, независимо от реда на възлагане и вида на поръчката по смисъла на ЗОП.

Общината следва да съблюдава при отделните дейности да не се надвишават максималните референтни стойности.

Всички процедури по ЗОП, които предстои да бъдат открити, следва да бъдат съобразени с новите референтни стойности. Откритите процедури, за които не е изтекъл срокът за подаване на оферти, следва да бъдат изменени по реда на чл.100 от ЗОП, като в изменението се отразят новите референтни стойности.

Настоящите референтни стойности влизат в сила на 10.10.2016г.