


# О Б Щ И Н А Е Л Е Н А


5070 гр. Елена, ул. „Иларион Макариополски“ № 24  
тел. 06151/61-32, факс 06151/65-10

e-mail: [obshtina@elena.bg](mailto:obshtina@elena.bg)  
web: <http://www.elena.bg>

Изготвил:

  
инж. *Димитричка Иванова* - директор на дирекция „Устройство на територията и общинска собственост при община Елена

Съгласувал (в частта техническа спецификация),

  
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
арх. *Красимир Попов*

## ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ - Важи за всички обособени позиции!

В процедура - публично състезание за възлагане на обществена поръчка с предмет: „Инженеринг - проектиране, строително - монтажни работи и упражняване на авторски надзор по време на строителството, във връзка с реализацията на Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради на територията на община Елена, по обособени позиции, както следва:

1. Обособена позиция № 1: Многофамилна жилищна сграда (МЖС) с административен адрес 5070 гр. Елена, ул. „Крайбрежна“ № 37, УПИ I „За жилищно строителство“ в кв. 86 по плана на гр. Елена;

2. Обособена позиция № 2: МЖС с административен адрес 5070 гр. Елена, ул. „Иван Момчилов“ № 97, УПИ I „За комплексно жилищно строителство“ в кв. 121 по плана на гр. Елена;

3. Обособена позиция № 3: МЖС с административен адрес 5070 гр. Елена, ул. „Пролет“ № 2, УПИ I „За комплексно жилищно строителство“ в кв. 121 по плана на гр. Елена;

4. Обособена позиция № 4: МЖС с административен адрес 5070 гр. Елена, ул. „Пролет“ № 1, УПИ I „За комплексно жилищно строителство“ в кв. 109 по плана на гр. Елена.

Община Елена, 2017 г.

## **ПРЕДМЕТ НА ПОРЪЧКАТА:**

Предмет на поръчката е инженеринг - проектиране, строително - монтажни работи и упражняване на авторски надзор по време на строителството, във връзка с реализацията на Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради (приета с ПМС № 18/02.02.2015 г.) на територията на община Елена, разделена на следните обособени позиции:

**1. Обособена позиция № 1:** МЖС с административен адрес 5070 гр. Елена, ул. „Крайбрежна“ № 37, УПИ I „За жилищно строителство“ в кв. 86 по плана на гр. Елена:

Година на построяване: 1982 г.;

Вид на строителната система: ЕПЖС;

Обща застроена площ на сградата: 820,37 кв. м.;

Обща разгъната застроена площ: 5 188,66 кв. м.;

Брой самостоятелни обекти в сградата: 48 бр.

**2. Обособена позиция № 2:** Многофамилна жилищна сграда (МЖС) с административен адрес 5070 гр. Елена, ул. „Иван Момчилов“ № 97, УПИ I „За комплексно жилищно строителство“ в кв. 121 по плана на гр. Елена:

Година на построяване: 1987 г.;

Вид на строителната система: ЕПЖС;

Обща застроена площ на сградата: 717,10 кв. м.;

Обща разгъната застроена площ: 4 288,29 кв. м.;

Брой самостоятелни обекти в сградата: 45 бр.

**3. Обособена позиция № 3:** МЖС с административен адрес 5070 гр. Елена, ул. „Пролет“ № 2, УПИ I „За комплексно жилищно строителство“ в кв. 121 по плана на гр. Елена:

Година на построяване: 1986 г.;

Вид на строителната система: ЕПЖС;

Обща застроена площ на сградата: 627,61 кв. м.;

Обща разгъната застроена площ: 4 096,57 кв. м.;

Брой самостоятелни обекти в сградата: 45 бр.

**4. Обособена позиция № 4:** МЖС с административен адрес 5070 гр. Елена, ул. „Пролет“ № 1, УПИ I „За комплексно жилищно строителство“ в кв. 109 по плана на гр. Елена:

Година на построяване: 1980 г.;

Вид на строителната система: ЕПЖС;

Обща застроена площ на сградата: 538,90 кв. м.;

Обща разгъната застроена площ: 3 385,29 кв. м.;

Брой самостоятелни обекти в сградата: 60 бр.

## **ДОПУСТИМИ РАЗХОДИ:**

В рамките на Националната програма се включват следните разходи, които изпълнителят ще осъществи за периода на изпълнение на поръчката:

- Разходи за строително - монтажни работи (СМР);
- Разходи, свързани със заснемания, технически и/или работни проекти;
- Разходи за авторски надзор;
- Разходи, свързани с осигуряването на необходимите разрешителни документи, изискващи се от националното законодателство, вкл. свързаните с тях такси, дължими на компетентните органи;
- Разходи, свързани с въвеждането на строежите в експлоатация.

#### **НЕДОПУСТИМИ РАЗХОДИ ПО СГРАДИТЕ:**

- Всички разходи, извън посочените като допустими;
- Всички разходи за дейности, които не са предписани в резултат на извършеното техническо и енергийно обследване;
- Разходи за ремонт в самостоятелните обекти, извън тези по възстановяване на първоначалното състояние на обектите вследствие ремонта на общите части или подмяната на дограма.

#### **ДОПУСТИМИ ДЕЙНОСТИ ЗА ФИНАНСИРАНЕ ПО СГРАДИТЕ:**

- Дейности по конструктивно възстановяване / усилване / основен ремонт, в зависимост от повредите, настъпили по време на експлоатацията на многофамилните жилищни сгради, които са предписани в техническото обследване като задължителни за съответната сграда;
- Изпълнение на мерки за енергийна ефективност, които са предписани в обследването за енергийна ефективност като задължителни за сградата;
- Обновяване на общите части на многофамилните жилищни сгради (ремонт на покрив, фасада, обновяване на стълбищна клетка и др.);
- Съпътстващи СМР, свързани с изпълнението на мерките за енергийна ефективност и съответното възстановяване на общите части на сградата, в резултат на изпълнените мерки с енергоспестяващ ефект. Те са свързани единствено с възстановяването на първоначалното състояние, нарушено в резултат на обновяването на общите части и на подмяната на дограма в самостоятелния обект.

**По Програмата ще се финансира икономически най-ефективния пакет от енергоспестяващи мерки на сградата, с който се постига клас на потребление „С“, в съответствие с Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради, а не по-висок.**

#### **ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩАТА ПОРЪЧКА:**

Всички дейности, включително информация и характеристики за сградите са отразени в Докладите от извършеното обследване за енергийна ефективност (*Приложение към документацията за участие и настоящата спецификация*), Сертификатите за енергийни характеристики на сградите (*Приложение към документацията за участие и настоящата спецификация*), Докладите за резултатите от обследването, за установяване на техническите характеристики на сградите (*Приложение към документацията за участие и настоящата*

спецификация), Техническите паспорти (Приложение към документацията за участие и настоящата спецификация).

### **ОБХВАТ НА ПЛАНИРАНИТЕ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ РАБОТИ:**

В предмета на поръчката се включват за изпълнение следните дейности:

1. Изработване и представяне на Възложителя за одобрение, работен проект за съответния строеж;
2. Упражняване на авторски надзор по време на строителството;
3. Изпълнение на СМР.

**По т. 1.: Изработване и представяне на Възложителя за одобрение, работен проект за съответния строеж:**

Изпълнителят трябва да осигури експерти, правоспособни проектанти, за изработването на работен проект за обновяването на сградата. Работните проекти се изготвят съгласно техническия паспорт, енергийното обследване на съответната сграда и настоящата техническа спецификация.

Работният проект следва да бъде изготвен съгласно Закона за устройство на територията (ЗУТ), Наредба № 4 от 2001 г. (посл. изменение 2015 г.) за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, Методическите указания на МРРБ, приети с Постановление № 114 от 08.05.2015 г. на МС, ПМС № 282 от 19.10.2015 г. и ПМС № 23 от 04.02.2016 г., свързаната подзаконова нормативна уредба по приложимите части, в зависимост от допустимите и одобрени за финансиране дейности по НПЕЕМЖС.

Работният проект за нуждите на енергийното обновяване обхваща само задължителните мерки, предписани в изготвените конструктивно и енергийно обследване.

В обяснителните записки проектантите трябва подробно да опишат необходимите изходни данни, дейности, технико - икономически показатели, спецификации на предвидените за влагане строителни продукти (материали, изделия, комплекти и системи), с технически изисквания към тях, в съответствие с действащи норми и стандарти, и технология на изпълнение.

Проектите трябва да бъдат придружени с подробни количествени сметки и количествено - стойностни сметки по приложимите части.

Работният проект трябва да бъде надлежно съгласуван със съответните експлоатационни дружества и други съгласувателни органи и институции, и одобрен от главния архитект на общината.

С проекта:

- се изясняват конкретните проектни решения в степен, осигуряваща възможност за цялостно изпълнение на предвидените видове СМР;

- се осигурява съответствието на проектните решения с изискванията към строежите по чл. 169 от ЗУТ.

Доклад за съответствие на инвестиционния проект със съществените изисквания към строежите се изготвя от външен изпълнител, който ще осъществява строителен надзор, и ще бъде избран от Възложителя по реда на Закона за обществените поръчки (ЗОП).

### **1.1. ОБХВАТ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТНАТА ДОКУМЕНТАЦИЯ:**

Изпълнителят трябва да представи работен инвестиционен проект за енергийно обновяване в обхват, съгласно изискванията на Наредба № 4/2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, Наредба № 7/2004 г. за енергийна ефективност на сгради, съгласно специфичните изисквания на НПЕЕМЖС.

**Фаза на проектната документация: Работен проект.**

**Част „Архитектура“ - изисквания, съдържание и обхват:**

- Обяснителна записка - следва да пояснява проектните решения, във връзка и в съответствие с изходните данни, да съдържа информация за необходимите строителни продукти и техническите изисквания към тях, в съответствие с действащите норми и стандарти за изпълнение на СМР и начина на тяхната обработка, полагане и монтаж;

- Разпределения - типов етаж / етажи, в случай на разлики в светлите отвори на фасадните дограми или типа остъклявания, покрив (покривни линии) и др. при необходимост, М 1:100;

- Характерни вертикални разрези на сградата, М 1:100;

- Фасади - графично и цветово решение за оформяне фасадите на обекта, след предвидената за изпълнение допълнителна фасадна топлоизолация. Цветовото решение да бъде обвързано с цветовата гама на материалите, използвани за крайно покритие, съгласувано с Възложителя и главния архитект на община Елена. Графичното представяне на фасадите трябва да указва всички интервенции, които ще бъдат изпълнени по външната част на сградата, вкл. дограмата по самостоятелните обекти и общи части, предвидена за подмяна и да дава решение за интегриране на вече изпълнени по обекта ЕСМ;

- Архитектурно - строителни детайли в подходящ мащаб, изясняващи изпълнението на отделни СМР, в т.ч. топлоизолационна система по елементи на сградата, стълбищна клетка и входно пространство, остъкляване / затваряне на балкони, външна дограма (прозорци и врати) и ср. свързани със спецификата на конкретния обект на обновяване, разположение на климатизаторите (съобразено и с начина на отвеждане на конденза), сателитни антени, решетки, сенници, предпазни парапети и привездането им към нормативите;

- Решение за фасадната дограма на обекта, отразено в спецификацията на дограмата, която следва да съдържа:

- схема на всеки отделен вид прозорец, врата или витрина с посочени растерни и габаритни размери, всички отваряеми части с посоките им на отваряне и ясно разграничени остъклени и плътни части;

- общия необходим брой на всеки отделен вид прозорец, врата или витрина за обекта;

- единичната площ и общата площ по габаритни размери на всеки отделен вид прозорец, врата или витрина за обекта;

- разположението на новопроектираната дограма по фасадите на обекта да се представи в графичен вид с ясна идентификация на всеки отделен вид прозорец, врата или витрина за обекта;

- растерът и отваряемостта на дограмата да бъдат съобразени със спецификата, експлоатационния режим и хигиенните изисквания на помещенията, които обслужва.

За постигане на съгласуваност и съответствие на инженерните дейности по обследванията на сградата с процеса на проектиране, при изработване на проекта и

спецификацията на новата дограма на сградата, която ще се монтира на базата на инвестиционния проект, следва да се използват означенията на отделните типове и типоразмери на дограмата, посочени в обследването за енергийна ефективност и техническото заснемане. Същото изискване важи и за означенията на самостоятелните обекти и типовете стени в чертежите, количествената и количествено - стойностната сметка.

#### **Част „Конструкции“ - изисквания, съдържание и обхват:**

- Обяснителна записка - съдържа подробна информация относно предвидените в инвестиционния проект СМР и тяхното влияние върху конструкцията на сградата, във връзка с допълнителното натоварване и сеизмичната осигуреност на сградата. Към записката се прилага спецификация на предвидените за влагане строителни продукти (материали, изделия) по част конструктивна (ако е приложимо) с технически изисквания към тях в съответствие с действащи норми и стандарти.

- Детайли, които се отнасят към конструктивните / носещи елементи на сградата – остъкляване / затваряне на балкони и лоджии, парапети и др., които са приложими. Детайлите се изработват с подробност и конкретност, които следва да осигурят изпълнението на СМР. Да се спазят изискванията на чл. 89 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните територии и устройствени зони.

#### **Част „Електро“ - изисквания, съдържание и обхват:**

- Обяснителна записка - описание на възприетите технически решения и спецификация на предвидените за влагане строителни продукти (материали, изделия) по част „електро“ с технически изисквания към тях, в съответствие с действащи норми и стандарти.

- Графична част, вкл. детайли за изпълнение, при необходимост.

#### **Част „Енергийна ефективност“ - изисквания, съдържание и обхват:**

- Обяснителна записка - на база извършеното обследване за енергийни характеристики;

- Технически изчисления;

- Графична част - технически чертежи на архитектурно - строителни детайли и елементи с описание към всеки детайл на геометричните, топлофизичните и оптичните характеристики на продуктите, приложения - технически спецификации и характеристики на вложените в строежа строителни и енергоефективни продукти.

#### **Част „Пожарна безопасност“ - изисквания, съдържание и обхват:**

- С обхват и съдържание, определени съгласно Наредба № Из-1971 от 2009 г. за строително - технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар, съобразно категорията на сградата;

- Обяснителна записка;

- Графична част.

#### **Част „Сметна документация“ - изисквания, съдържание и обхват:**

- Количествена сметка по всяка част, подробни количествени и количествено - стойностни сметки и спецификация на материалите по видове СМР.

Всички единични цени следва да са в лева с точност до втория знак след десетичната запетая, без начислен ДДС;

▪ Подробната КСС следва да бъде представена на хартия с подпис и печат на всяка страница, както и на електронен носител във формат EXCEL.

**Част „План за безопасност и здраве“ - изисквания, съдържание и обхват:**

▪ Обхватът и съдържанието са съгласно Наредба № 2 от 2004 г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при извършване на строителни и монтажни работи;

- Обяснителна записка;
- Графична част.

! Изпълнителят е длъжен преди откриването на строителната площадка и/или преди започването на дейностите по изграждане на строежа, да е изготвил и представи / внесе за одобряване в общинска администрация План за безопасност и здраве (чл. 156б от Закона за устройство на територията), който се одобрява по реда на чл. 156б, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

**Част „План за управление на строителните отпадъци“ - изисквания, съдържание и обхват:**

▪ Обхватът и съдържанието са съгласно чл. 4 и 5 от Наредбата за управление на строителните отпадъци и за влягане на рециклирани строителни материали, приета с ПМС № 277 от 2012 г.

- Обяснителна записка;
- Графична част.

! Изпълнителят е длъжен преди откриването на строителната площадка и/или преди започването на дейностите по изграждане на строежа, да е изготвил и представи / внесе за одобряване в общинска администрация План за управление на строителните отпадъци (чл. 156б от Закона за устройство на територията), който се одобрява по реда на чл. 156б, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

**1.2. Изисквания за изпълнение на проектирането:**

Предвидените в инвестиционния проект интервенции по сградите следва да включват:

▪ Всички енергоспестяващи мерки с пряк екологичен ефект, предписани в обследването за енергийна ефективност, с оглед постигане на минималните изисквания за енергийна ефективност;

▪ Съпътстващите мерки, които са допустими по проекта и без изпълнението на които не може да бъдат постигнати завършеност и устойчивост на конкретния обект;

▪ В проекта трябва да се предвидят продукти (материали и изделия), които съответстват на техническите спецификации и на действащите в Р България нормативни актове. Продуктите трябва да имат оценено съответствие със съществените изисквания, определени в Закона за техническите изисквания към продуктите. Предложените продукти и материали за енергийното обновяване (топлоизолационни системи, дограми и др.) трябва да са с технически характеристики, съответни на заложените в индикативния бюджет и

обследването за енергийна ефективност на сградите. В проектите да не се посочват марки и модели на материали и оборудване.

- Обемът и съдържанието на документацията и приложените към нея записки и детайли следва да бъдат достатъчни за изпълнение на обновителни дейности по обекта.

- Проектът - сметната документация следва да бъде изработена, подписана и съгласувана от проектантите от екипа, избран по реда на ЗОП, с правоспособност да изработват съответните части, съгласно Законите за камарата на архитектите и инженерите в инвестиционното проектиране, като същото се доказва със заверени копия от валидни удостоверения за правоспособност.

- Всички проектни части се подписват от Възложителя и представител на СС, а частите по чл. 139, ал. 4 от ЗУТ - и от лицето упражняващо технически контрол в проектирането. Изпълнителят е длъжен да извърши необходимите корекции и преработки, ако такива се налагат, за своя сметка в срок до 5 дни след писмено уведомление от Възложителя.

- Изпълнителят чрез своите експерти е длъжен да бъде на разположение на Възложителя през цялото време на обновителните и ремонтни дейности.

- Изпълнителят се задължава да не разгласява информация свързана с проектите, която да бъде използвана от трети лица при участие в конкурси за изпълнение.

## **2. Авторски надзор:**

Изпълнителят ще упражнява авторски надзор по време на строителството, съгласно одобрената документация и приложимата нормативна уредба, изискванията на чл. 162, ал. ал. 2 до 6 от ЗУТ, посредством проектантите по отделните части на проекта. С осъществяването на авторския надзор се гарантира точното изпълнение на проекта, спазването на архитектурните, технологичните и строителните правила и норми, както и подготовката на документацията за въвеждане на строежа в експлоатация.

Изпълнителят, чрез своите експерти, е длъжен да бъде на разположение на Възложителя през цялото времетраене на обновителните и ремонтни дейности.

Изпълнителят се задължава да упражнява авторски надзор в следните случаи:

- Във всички случаи, когато присъствието на проектант е наложително;
- При периодични проверки на обекта за упражняване на авторски надзор;
- За участие в приемателна комисия за извършените СМР;
- При подписване на актове и протоколи по време на строителството.

## **3. Изпълнение на СМР:**

Извършва се в съответствие с част трета „Строителство“ от ЗУТ и започва след издаване на разрешение за строеж от компетентния орган, за всеки отделен строеж.

Участниците в строителството и взаимоотношенията между тях по проекта се определят от изискванията на раздел втори, част трета от ЗУТ и от указанията, дадени в НПЕЕМЖС.

Строителят изпълнява СМР за обновяване за енергийна ефективност в съответствие с издадените строителни книжа, условията на договора и изискванията на чл. 163 и чл. 163а от ЗУТ.



По време на изпълнение на СМР лицензиран консултант - строителен надзор (чл. 166 от ЗУТ), въз основа на сключен договор ще упражнява строителен надзор, в обхвата на договора, съобразно изискванията на чл. 168 от ЗУТ.

Поради естеството на проектите и спецификата на дейностите, Възложителят е различно лице от собствениците на обекта на интервенция, като извършва възлагане на СМР по силата на сключения договор.

Обстоятелствата, свързани със започване, изпълнение и въвеждане в експлоатация на СМР, ще се удостоверяват със съставяне и подписване от участниците на съответните актове и протоколи, съгласно чл. 160 от ЗУТ и Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството.

Всячки образци на документи, които засягат инвестиционния процес, ще се подписват освен от споменатите по-горе участници и от упълномощен представител на Сдружението на собствениците на съответния обект. Възложителят ще се представлява от общината като реален такъв и Сдружението на собствениците като собственици на обекта. Областните управители, в качеството си на представители на държавната власт, с оглед, че програмата се изпълнява децентрализирано от общините и финансирането е 100% публичен ресурс, подписват: протокол за откриване на строителната площадка, акт за установяване състоянието на строежа при спиране на строителството, акт за установяване състоянието на строежа при продължаване на строителните работи - за всички спрени строежи по общия ред: констативен акт за установяване годността за приемане на строежа.

Техническото изпълнение на строителството се базира на видовете СМР, определени с инвестиционния проект за конкретната сграда и се основава на проектните технически решения на проектанта. То трябва да бъде изпълнено в съответствие с изискванията на действащата в Република България нормативна уредба и техническите спецификации на вложените в строежа продукти, материали и оборудване.

Съгласно методическите указания на МРРБ ще се осъществява постоянен мониторинг от страна на общината, във връзка с проверка на извършените разходи.

**При изпълнение на СМР, Изпълнителят следва стриктно да спазва заложените изисквания в Методическите указания по НПЕЕМЖС.**

**Приложени документи - за всеки подобект:**

- Технически паспорт;
- Доклад за резултатите от обследването, за установяване на техническите характеристики;
- Архитектурно заснемане;
- Доклад от обследване за енергийни характеристики, вкл. сертификат за енергийни характеристики и резюме;
- Скица / ситуация.