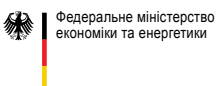


Рекомендації для власників житла з проведення термомодернізації

За сприяння



на підставі рішення
Німецького Бундестагу

Реквізити

Видавець:

Німецьке енергетичне агентство (dena)
Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin
Тел.: +49 (0)30 66 777-0
Факс: +49 (0)30 66 777 699
E-Mail: info@dena.de
Інтернет: www.dena.de

Автори:

dena: Сімон Беккер, Ірина Ковальчук,
Ніколь Піллен, д.н. Анна Сівакова-Кольб,
Одетт Тубіс, Ліна Ужшилайтіте-Шульте, Ю Чуай

IWO e.V.: Саскія Люрс, Тетяна Хартенштайн,
Кнут Хеллер, Бернхард Шварц, Лариса Шреккенбах

Володимир Бригілевич, к.т.н. Анатолій Нечепорчук,
Христина Тибінка

Редактор:

Ксенія Дітчук

Верстка:

Хаймріх & Ханнот ГмбХ, Дрезден
www.heimrich-hannot.de

Видання:

12/2019

Фото:

обкладинка, стор. 11 (1, 3), 31, 32, 41, 43, 46, 55:
shutterstock
стор. 7, стр. 11 (4, 5, 6), 48, 52, 59, 60, 65: IWO e.V.
стор. 10, 25, 27: AdobeStock
стор. 11 (2), 19, 20: Юлія Смагіна
стор. 34, 35, 36, 45: pixabay
стор. 49, 51, 54 (1), 56: dena
стор. 54 (2): BMWi

Усі права належать їх законним власникам.
Використання можливе за згоди з боку dena.

Увесь контент створювався добросовісно та найбільш ретельно. dena не надає жодних гарантій актуальності, правильності та повноти наданої інформації. За збитки матеріального чи нематеріального характеру, що безпосередньо чи опосередковано виникли при використанні чи невикористанні запропонованої інформації, dena відповідальності не несе, якщо не будуть надані об'єктивні звинувачування у навмисності та халатності.

Ця публікація створена за підтримки Федерального міністерства економіки та енергетики Німеччини (BMWi).

За сприяння



Федеральне міністерство
економіки та енергетики

на підставі рішення
Німецького Бундестага

**Рекомендації
для власників
житла з проведення
термомодернізації**

Зміст

Вступ	5
1. Необхідність комплексної модернізації житлового фонду	6
2. Права та обов'язки власників житла при модернізації. Спільна та індивідуальна власність	8
3. Термомодернізація: від ініціювання до завершення	10
3.1. Ініціювання процесу термомодернізації будинку	10
3.1.1. Мотивація до термомодернізації	10
3.1.2. Перші інформаційно-підготовчі збори власників	12
3.2. Енергоаудит	14
3.2.1. Вибір енергоаудитора	15
3.2.2. Проведення тендера та укладення договору	16
3.2.3. Енергоаудит та звітність	18
3.3. Фінансування	22
3.3.1. Відрахування у резервний фонд	22
3.3.2. Зовнішні джерела фінансування	23
3.4. Другі збори власників: рішення про проведення термомодернізації	26
3.5. Підготовка проектування	28
3.5.1. Розробка проектної документації	28
3.5.2. Технічне завдання на проектування термомодернізації	29
3.5.3. Вимоги до проектувальника	30
3.5.4. Проведення тендера та укладення договору з проектувальником	31
3.6. Проектування	33
3.6.1. Складання проектної документації	33
3.6.2. Експертиза та дозвіл на будівництво	33
3.7. Будівельні роботи	35
3.7.1. Технічне завдання на основі проектування	35
3.7.2. Критерії вибору підрядника	36
3.7.3. Треті збори власників: рішення про залучення підрядників	37
3.7.4. Проведення тендера та підписання договору	37
3.7.5. Інформація для власників	39
3.7.6. Контроль будівельних робіт	41
3.7.7. Прийом будівельних робіт	44
3.7.8. Моніторинг	44
4. Стандартні рішення для термомодернізації	46
4.1. Заходи з термомодернізації	46
4.2. Індивідуальний план модернізації	53
4.3. Рентабельність заходів з термомодернізації	56
5. Рекомендації щодо роботи з власниками	60
5.1. Загальні рекомендації щодо проведення зборів	60
5.2. Комунікація з мешканцями	62
5.3. Робота з потенційними неплатниками	64
5.4. Робота з потенційними неплатниками	65
6. Додатки	66
Додаток 1: Приклад договору про надання послуг з енергоаудиту	66
Додаток 2: Приклад договору про надання послуг проектування	70
Додаток 3: Приклад договору про виконання будівельних робіт	76
Корисні посилання	91
Перелік джерел	92
Термінологія	94
Перелік скорочень	96

Вступ

В Україні переважна частина житлового фонду була зведена у часи Радянського Союзу та давно не відповідає нормам енергоефективності, безпеки, а також сучасним уявленням про комфорт. У країні, в якій енергоспоживання у рази перевищує показники європейських держав, а енергозалежність досі велика, питання комплексної термомодернізації житла має стратегічне значення.

При цьому співвласники багатоквартирних будинків відіграють ключову роль в організації процесу модернізації, адже в їхній власності перебуває майже весь житловий фонд країни.¹ Основна проблема полягає в тому, що багато співвласників не відчувають себе відповідальними за утримання спільної власності (підвал, під'їзд, дах, фасад тощо). Крім того, не вистачає стратегічного управління та фінансових можливостей для реалізації комплексних енергоефективних заходів.

Рекомендації з проведення термомодернізації створені з метою пояснити співвласникам їх важливу роль у процесі модернізації житлового будинку та описати етапи, які доведеться пройти на цьому шляху: від ініціативи до завершення будівельних робіт.

Посібник розрахований на власників багатоквартирного житла України, що мешкають у будинках з об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), у будинках, що належать до житлово-будівельних кооперативів (ЖБК) або в тих, співвласники яких ще не оформили статус юридичної особи. Інформація буде корисною для представників правління ОСББ та професійних управителів, які відповідають за ініціювання та організацію процесу термомодернізації.

Рекомендації допоможуть організувати процеси прийняття рішень для проведення енергоаудиту, проектування, погодження схеми фінансування та початку будівельних робіт. Тут описані стандартні рішення щодо енергоефективних заходів, які найбільш потрібні з точки зору енергоефективності та рентабельності. Представлений «Індивідуальний план модернізації» — інноваційний інструмент, який

допоможе власникам покроково модернізувати житловий будинок. Також у посібнику зібрані загальні рекомендації по роботі з власниками та мешканцями.

Це видання розроблене в межах міжнародного проекту «Німецько-Українські енергоефективні будинки», який реалізується Німецьким енергетичним агентством (dena) спільно з партнерами Ініціативою «Житлове господарство у Східній Європі» (IWO e.V.) та Центром компетенції з великих житлових масивів (Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.) за сприяння Федерального міністерства економіки та енергетики Німеччини (BMWi).

У підсумку конкурсу, оголошеного по всій Україні, було відібрано 20 модельних будинків. Ціль проекту полягає у розробці оптимізованих та ефективних рішень з комплексної термомодернізації для цих житлових будинків — не лише у технічному, а й у фінансовому та організаційному аспектах.

Під час проекту для кожного будинку були підготовлені енергетичні концепції модернізації з кількома варіантами реалізації. Правління будинків отримали підтримку в пошуку варіантів фінансування, а також організаційну та технічну допомогу.

Проект надав комплексну інформаційну підтримку модернізації житла: рекомендації щодо заходів з енергозбереження, плакати з інформацією про стан будинку до та після модернізації, опитування для визначення мотивації мешканців до проведення комплексної термомодернізації, а також організував регулярні тематичні семінари для учасників проекту та інших зацікавлених осіб.

¹ За останніми даними Державної служби статистики України, станом на початок 2013 року частка приватного житлового фонду в загальному обсязі житла склала 93,7 %.

1

Необхідність комплексної модернізації житлового фонду

Загальний стан житлового фонду в Україні

Житловий сектор України посідає перше місце з енергоспоживання у країні, випереджаючи при цьому промисловий сектор, і споживає 40 % енергії від загального об'єму.

Кожний другий українець живе у типовому будинку промислової забудови радянського періоду, 80 % яких потребує термінової модернізації. Основні причини високого енергоспоживання полягають у незадовільному технічному стані зовнішніх та внутрішніх конструкцій та інженерних мереж, а також у відсутності у багатьох будинках загальнобудинкових приладів обліку тепла та водопостачання. Це унеможливує контроль використання та заощадження ресурсів, оскільки розрахунок здійснюється за нормами споживання.

Ефективність споживання енергії у житлових будинках України вдвічі-втричі нижча, ніж у країнах Західної Європи. Зростання цін на енергоносії, які значною мірою доводиться імпортувати, створює значне навантаження на бюджети мільйонів мешканців.

Останні законодавчі зміни в Україні, скеровані на зміцнення інституту ефективного власника житла та впровадження перших фінансових механізмів для реалізації енергоефективних заходів, свідчать про те, що реформи в державі загалом рухаються у правильному напрямку. Проте лише комплексна термомодернізація житлового фонду дозволить суттєво підвищити ефективність започаткованих перетворень та розв'язати проблему енергозбереження.

Комплексний підхід до модернізації

Особливість комплексного підходу полягає у врахуванні технічних, економічних, фінансових та соціальних факторів багатоквартирного будинку з метою відновлення його початкового технічного стану, покращення умов проживання, забезпечення стійкого енерго- та ресурсозаощадження й підвищення ринкової вартості житла.

Переваги комплексного підходу:

- оптимальний підбір та реалізація необхідних будівельно-монтажних робіт;
- узгодженість робіт щодо конструкції будівлі та інженерних систем;
- можливість досягнути максимального енергозбереження та скорочення втрат тепла;
- зниження фінансового навантаження на мешканців при виконанні будівельних робіт без відселення з квартир;
- оптимальна вартість термомодернізації внаслідок узгодженого підбору заходів та послідовності їх реалізації.

Досвід Східної Німеччини у модернізації житлового фонду, що схожий на житлову забудову в Україні, засвідчив, що внаслідок комплексної термомодернізації з використанням сучасних ізоляційних матеріалів для фасадів, енергоефективних вікон, систем опалення з контролем споживання та інших заходів можна заощадити близько 50 – 60 % енергії.²

² Дані Центру компетенцій з крупних житлових масивів на основі досвіду модернізації житлових будівель у районі Берліну Марцан-Хеллерсдорф.



Район Марцан-Хеллерсдорф, м. Берлін © IWO e.V.

Застосовуючи комплексний підхід до модернізації багатоквартирних будинків, можна досягнути одразу кількох результатів: забезпечити збереження стану будівлі; підвищити комфорт та безпеку проживання; знизити фінансові витрати на енергію, скоротивши енергоспоживання.

Одиничні заходи підвищують енергоефективність лише частково, а іноді можуть мати навіть негативні наслідки. Наприклад, заміна вікон без утеплення фасаду може призвести до появи містків холоду та плісняви.

Досвід Східної Європи доводить: завдяки значному скороченню енергоспоживання після термомодернізації сума інвестицій на її реалізацію та поточних витрат на оплату енергоресурсів не набагато вища, ніж витрати на енергію та утримання житлового будинку до проведення модернізації. Це без урахування того, що ціни на енергію для споживання продовжують зростати. Таким чином, комплексний підхід фінансово виправданий та окупається. Як результат — мешканці можуть не лише значно покращити умови проживання, а й скоротити витрати на опалення, гарячу воду та поточний ремонт для підтримання будівлі в належному стані.

2

Права та обов'язки власників житла при модернізації. Спільна та індивідуальна власність

Право власності — це право особи на річ (майно), яке здійснюється відповідно до закону за власним бажанням, незалежно від волі інших осіб. Власник володіє, користується, розпоряджається своєю власністю на власний розсуд, а всім власникам забезпечуються рівні умови здійснення їхніх прав.

З нього випливає, що власник квартири може на власний розсуд виконувати ремонт та зміни лише індивідуальної власності (квартири), наданої йому для використання як єдиного цілого, — за умови, що ці

зміни не призведуть до порушення прав власників інших квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку та не порушать санітарно-технічні вимоги й правила експлуатації будинку.

Порядок здійснення права індивідуальної та спільної власності визначає Цивільний кодекс України.

Відповідно до Цивільного кодексу України, **спільна власність** — це майно, що перебуває у власності двох чи більше осіб (співвласників), належить їм на правах спільної власності. Майно може належати особам на правах спільної часткової чи спільної сумісної власності.

Спільна часткова власність — власність двох чи більше осіб з визначеною часткою кожного з них у праві власності. Право спільної часткової власності здійснюється співвласниками з їх згоди. Співвласник відповідно до своєї частки у спільній частковій власності зобов'язаний брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, у виплаті податків, зборів (обов'язкових платежів), а також нести відповідальність перед третіми особами щодо зобов'язань, пов'язаних зі спільним майном.

Спільна сумісна власність — спільна власність двох чи більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності. Співвласники майна, що перебуває у спільній сумісній власності, володіють та використовують його разом, якщо інше не встановлено договором. Розпоряджання майном, що перебуває у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників.

Відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII, а також Цивільного кодексу України всі власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками багатоквартирного будинку та несуть відповідальність за спільне майно.

Для підтвердження права власності на таке майно співвласникам не потрібно отримувати жодних додаткових документів: право спільної сумісної власності щодо спільного майна багатоквартирного будинку виникає на підставі закону. Співвласники багатоквартирного будинку мають низку прав та обов'язків і несуть відповідальність щодо спільного майна у будинку.

Так, співвласники мають право вільно використовувати спільне майно багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом чи рішенням співвласників, а також брати участь в управлінні багатоквартирним будинком особисто або через представника. Водночас вони зобов'язані належним чином утримувати, експлуатувати, реконструювати, забезпечувати поточний та капітальний ремонт, технічно переоснащувати спільне майно у будинку, включно з термомодернізацією.

Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю, не може бути поділене між співвласниками, та співвласники не мають права на виділення частки зі спільного майна багатоквартирного будинку.

Усі питання, пов'язані зі спільним майном багатоквартирного будинку, вирішуються на загальних зборах власників.

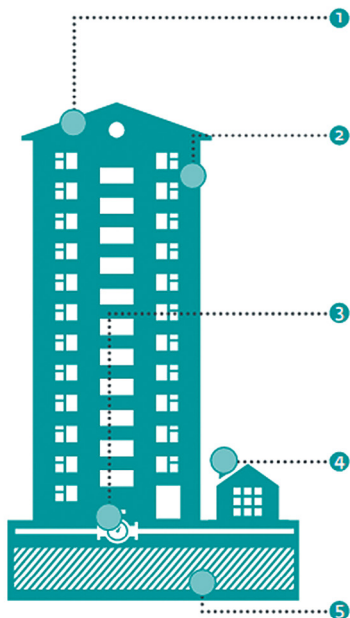
При термомодернізації положення законодавства про спільну власність застосовуються на етапах голосування на зборах, а також при визначенні розміру необхідних внесків та платежів. Кожен співвласник (або його уповноважений представник) під час

голосування має кількість голосів, яка пропорційна частці загальної площі квартири чи нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та / або нежитлових приміщень, загальна площа яких складає понад 50 % загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожен співвласник має один голос — незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Частка співвласника у загальному обсязі внесків та платежів на утримання, реконструкцію, виконання поточного та капітального ремонтів у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно загальній площі квартири (квартир) або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності. Інформацію про площу квартири (нежитлового приміщення) та про загальну площу всіх квартир та нежитлових приміщень можна отримати з технічних паспортів — квартири (нежитлового приміщення) та багатоквартирного будинку відповідно. При відчуженні квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває всіх обов'язків попереднього власника як співвласник багатоквартирного будинку.

До загального майна багатоквартирного будинку належать:



1. приміщення загального користування (у тому числі допоміжні): сходові клітини, підвали, горища, комори, колясочні тощо;
2. несучі, несуче-огорожувальні конструкції: зовнішні стіни (фасад будинку), покрівля (дах), фундамент, несучі стіни, внутрішні міжкімнатні перегородки, перекриття між поверхами, вікна тощо;
3. механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового чи нежитлового приміщення;
4. будівлі та споруди, призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території: котельня, сарай тощо;
5. права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія (питання отримання права власності на таку земельну ділянку досі не врегульовано).

Таким чином, співвласники багатоквартирного будинку — це всі власники квартир та нежитлових приміщень у ньому. Спільне майно у будинку неможливо розділити між співвласниками, воно є загальною

спільною власністю. Усі співвласники несуть за нього відповідальність, а всі питання, які стосуються спільного майна, — вирішуються на загальних зборах власників.

3

Термомодернізація: від ініціювання до завершення



Термомодернізація житлового будинку © shutterstock

3.1. Ініціювання процесу термомодернізації будинку

3.1.1. Мотивація до термомодернізації

Ініціювати термомодернізацію можуть як окремі власники житлових і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку, так і ініціативна група власників, голова об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) або управитель. Якщо власники підіймають питання про необхідність модернізації, голова ОСББ / управитель повинен внести його до порядку денного наступних загальних зборів власників.

Термомодернізація — процес доволі складний та потребує спеціальних знань у різних сферах (від пошуку фінансування до оформлення договірних відносин та забезпечення якості робіт, що проводяться), а також достатньо багато часу. Тому доцільно створити ініціативну робочу групу, яка буде активно допомагати

голові ОСББ / управителю на всіх етапах модернізації. Детальніше про ініціативну робочу групу див. у п. 5.4.

Перед підготовкою перших інформаційних зборів власників необхідно проаналізувати загальний стан будинку та оцінити потребу в термомодернізації. На цьому етапі це можуть зробити голова ОСББ / управитель з ініціативною групою власників.

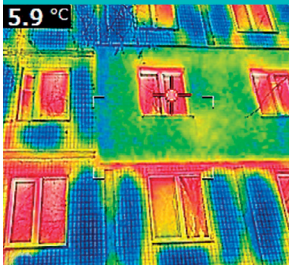
Надалі дані, отримані під час первинної оцінки, потрібно конкретизувати в межах енергоаудиту (див. п. 3.2.).

Перед інформаційними зборами варто розробити стратегію комунікації з власниками, щоб мотивувати їх до термомодернізації. Потрібно продумати чіткі аргументи на користь модернізації, посилити їх конкретними фактами та прикладами.



Підвищення комфорту та покращення мікроклімату в житлових приміщеннях

Розподіл температур у квартирах стає більш прийнятним для мешканців завдяки комплексним системам теплоізоляції. Покращення якості повітря внаслідок модернізації системи вентиляції допомагає запобігти виникненню грибка. З'являється можливість регулювати температуру у квартирах під час опалювального сезону.



Зниження тепловтрат

Скорочення витрат енергії призводить до економії при оплаті комунальних послуг. Скорочення енергоспоживання може становити від 25 % до 75 % та більше — залежно від стану житлової будівлі, обсягу та виду заходів з термомодернізації.



Підвищення фінансової незалежності при постійному зростанні цін на енергоносії, комунальні послуги, будівельні матеріали та роботи

У результаті термомодернізації знижується потреба в енергії для опалення та гарячого водопостачання житлових будівель. Таким чином, мешканці можуть стати більш незалежними від зростання тарифів на комунальні послуги та цін на енергоносії. Якщо вчасно не модернізувати будинок, постійне зростання вартості будівельних матеріалів та роботи призведе до здорожчання вартості майбутньої термомодернізації.



Підвищення стійкості будівлі

Економічно доцільно проводити термомодернізацію одночасно з капітальним ремонтом. При цьому покращуються не лише стійкість та технічний стан будівлі, а і його енергоефективність.



Ефективне використання ресурсів — захист довкілля

Зниження рівня забруднення довкілля — прямий наслідок зниження споживання енергії. Термомодернізація відіграє важливу роль у боротьбі з глобальним потеплінням, наприклад, шляхом зниження викидів вихлопних газів, утворених в результаті опалення житлових будівель.



Зростання іміджу та ринкової привабливості житлової будівлі

Термомодернізація може стати інструментом для підвищення вартості будівлі загалом та окремих квартир зокрема. Власники виграють внаслідок зростання ринкової вартості квартир при їх продажі чи здачі в оренду. Витрати на ремонт у перші роки після модернізації знижуються практично до нуля. Значно збільшується термін експлуатації будівлі.

3.1.2. Перші інформаційно-підготовчі збори власників

Зазвичай для підготовки та ухвалення рішення про проведення термомодернізації потрібно двічі-тричі провести загальні збори власників приміщень у багатоквартирному будинку.

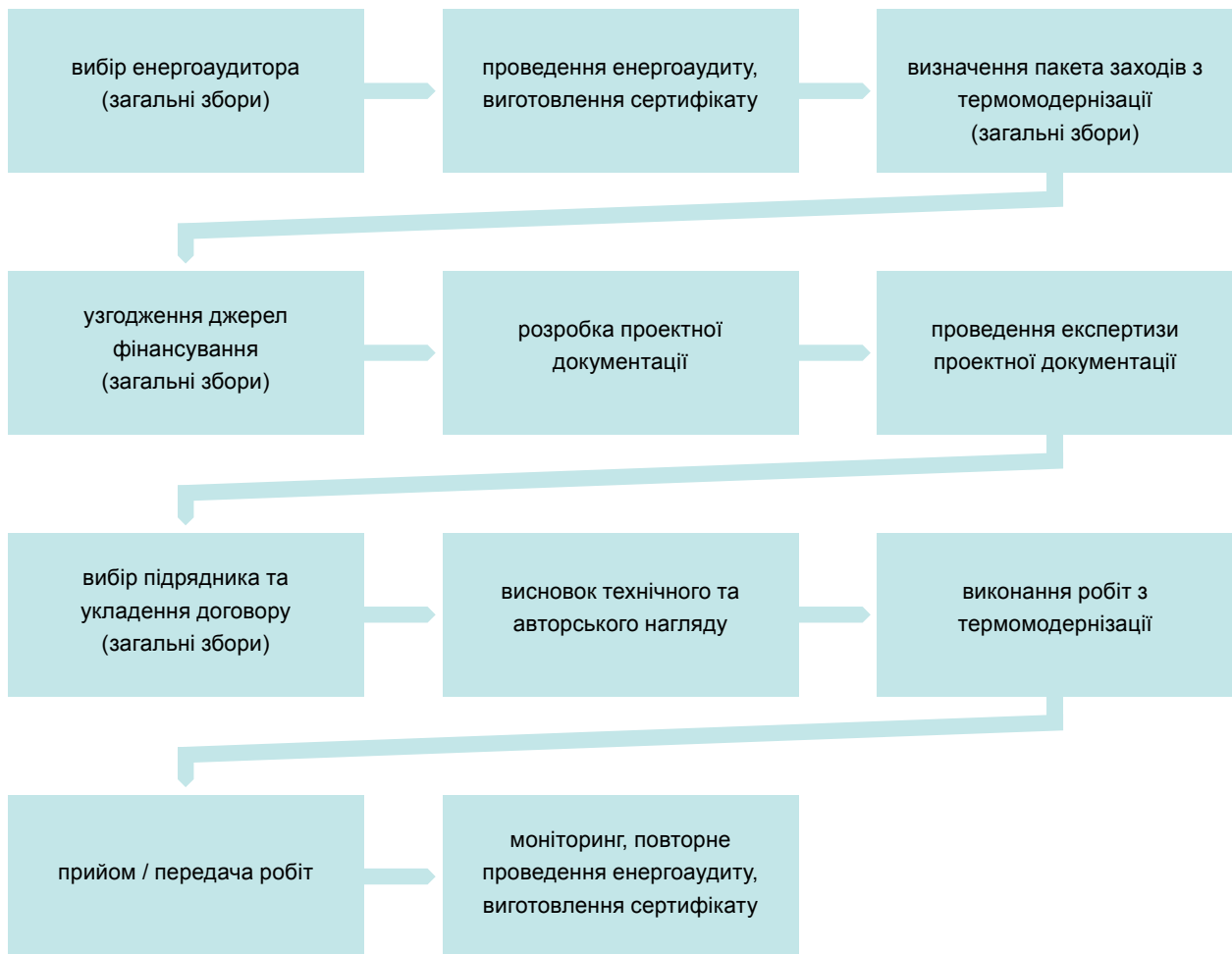
Оскільки термомодернізація стосується спільного майна будинку, саме співвласники (або їх уповноважені представники), а не просто мешканці (орендатори)

квартир і нежитлових приміщень, мають право приймати рішення у питаннях виконання тих чи інших ремонтних / енергоефективних заходів.

Перші інформаційно-підготовчі збори власників проводяться з метою ухвалення рішення про підготовку до термомодернізації.

Перший крок — представити та обговорити з власниками загальний план термомодернізації з усіма етапами проекту.

Основні етапи організації та проведення термомодернізації



Голова ОСББ / управитель разом з ініціативною групою розробляють проект рішення про підготовку до термомодернізації. При цьому враховуються результати первинного огляду будівлі та необхідність ремонтних робіт, а також побажання власників щодо благоустрою будинку.

Результати огляду спільного майна оформляються актом огляду, на підставі якого власники приміщень або відповідальні особи ухвалюють рішення щодо заходів, необхідних для усунення виявлених дефектів, несправностей та пошкоджень.

Поради щодо первинного огляду будівлі

При огляді потрібно проконтролювати всі будівельні елементи багатоквартирного будинку, поверхи, місця загального користування, інженерно-технічні установки та комунікаційні мережі (водо-, газо-, тепло- та енергопостачання).

Ці питання допоможуть отримати перше враження про стан житлового будинку:

- Чи помітні сліди зношення?
- Чи помітний характер пошкоджень?
- Чи відомо, коли та як часто здійснювався ремонт пошкоджень будівельного елемента?
- Чи відповідає будівельний елемент сучасним стандартам та законодавчим вимогам?
- Чи є ідеї щодо покращення реального стану (наприклад, щодо досягнення сучасного рівня техніки, покращення умов проживання, заощадження ресурсів тощо)?

На зборах голова ОСББ / управитель інформує присутніх про результати первинного огляду будівлі, про необхідність проведення енергоаудиту для визначення найбільш енергетично вразливих місць та можливих технічних рішень, які необхідно реалізувати в будинку.

Поради стосовно порядку денного загальних зборів:

- ухвалити рішення про проведення енергоаудиту;
- уповноважити голову ОСББ / управителя обрати енергоаудитора та укласти з ним договір;
- визначити контактну особу з усіх питань, пов'язаних з термомодернізацією;
- узгодити порядок дій — загальний план термомодернізації;
- розглянути можливу схему фінансування, залучення грантових коштів.

Загальні збори власників скликає правління ОСББ або ініціативна група у складі не менше трьох співвласників. Ініціатор загальних зборів зобов'язаний письмово повідомити кожного співвласника про проведення загальних зборів не пізніше, ніж за 14 днів до дати проведення (детальніше див. п. 5.1.).

«За» термомодернізацію

Рішення на зборах власників ухвалюються шляхом поіменного голосування. Якщо в статуті ОСББ передбачено, що голова може укласти договори на певну суму, — рішення ухвалюється простою більшістю голосів, якщо ж ні — рекомендовано ухвалювати рішення 2/3 голосів співвласників.

Рішення зборів оформляється протоколом, який підписують усі співвласники (їх уповноважені представники), які брали участь у зборах. При цьому усі, хто голосував, зазначають свою позицію з кожного питання порядку денного («за» чи «проти») та затверджують її підписом.

Якщо для ухвалення рішення недостатньо кількості голосів «за» чи «проти», проводиться письмове опитування співвласників, які були відсутні на зборах. Письмове опитування співвласників здійснюється протягом 15 календарних днів з дати проведення зборів.

3.2. Енергоаудит

Енергоаудит — оцінка енергоефективності будівлі — важливий крок на шляху термомодернізації.

Насамперед потрібно професійно оглянути будинок, стан його конструкцій (вікон, стін, фундаментів, перекриттів, даху) та інженерних мереж (опалення, вентиляції, гарячого водопостачання, за потреби — освітлення). Завдяки цьому стане зрозуміло, які заходи необхідні, де прихований найбільший потенціал для економії, наскільки дорого обійдеться ремонт та реалізація енергоефективних заходів, яке зниження витрат це може дати.

Під час енергетичної оцінки будинку енергоаудитор заміряє характеристики огорожувальних конструкцій та параметри різних енергоносіїв. Отримані дані дозволяють створити розрахункову модель будинку, його енергетичний баланс. Розрахункові показники порівнюються з фактичним споживанням тепла, електрики чи інших енергоносіїв. Відповідні дані щодо споживання тепла, газу, води та електроенергії повинні бути надані аудитору.

Енергетичний баланс допомагає визначити, які фінансові витрати у перерахунку на квартиру або квадратний метр очікують на власників, а також щомісячну економію у платіжках за квартиру. На підставі цього можна розрахувати, як швидко інвестиції окупляться (рентабельність кожного з можливих заходів з термомодернізації).

Тільки маючи повну картину того, в якому стані будинок, який можливий потенціал економії та очікувані витрати, власники зможуть аргументовано ухвалити непросте рішення про термомодернізацію.

Звіт про енергоаудит слугуватиме важливою підставою для отримання кредитів та компенсацій, наприклад, для співпраці з Фондом енергоефективності України (ФЕЕ) та участі у місцевих програмах підтримки реалізації енергоефективних заходів. Енергоаудит будинку — обов'язкова умова подання заявки ОСББ до ФЕЕ та входить до переліку заходів, витрати на які частково відшкодовує Фонд.³

Основні цілі енергоаудиту:

- слугує для визначення балансу енергії у будівлі (обстеження та аналіз використання та споживання енергії);
- вказує на можливості для скорочення енерговитрат;
- демонструє варіанти покращення енергоефективності;
- оцінює витрати на заходи з термомодернізації;
- вказує на переваги від реалізації заходів з модернізації.



³ <https://eefund.org.ua/how-to-apply>

Поради: що потрібно зробити власникам будинку, щоб отримати якісний енергоаудит?

- Знайти досвідченого та сертифікованого фахівця з енергоаудиту будівель.
- Узгодити вартість аудиту та укласти договір.
- Надати енергоаудитору необхідну технічну інформацію відповідно до переліку з підготовки технічної документації у пункті 3.2.3.
- Надати допомогу у зборі необхідної інформації (технічний паспорт будівлі, рахунки за енергію, креслення (будівлі, індивідуального теплового пункту тощо), за наявності — експертизу, інформацію про реалізовані заходи у попередні роки, проблеми тощо) та в самому обстеженні, забезпечити доступ до технічних приміщень (підвал, технічний поверх), на дах. Потрібно забезпечити доступ до квартир, особливо на першому та останньому поверхах, у крайніх та центральних під'їздах, а також з технічними недоліками (пліснява, тріщини в стінах).
- Відверто поговорити з аудитором, передати йому важливу інформацію про стан будівлі, висловити думки, ідеї та обмеження стосовно можливих заходів з покращення енергоефективності.
- Перекопати мешканців, що енергоаудит та термомодернізація необхідні (див. п. 3.1.1.).

3.2.1. Вибір енергоаудитора

Енергоаудитор — фахівець з аудиту енергетичної ефективності будівель. Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» від 22.06.2017 № 2118-VIII визначає його як «фізичну особу, яка отримала кваліфікаційний атестат та має право на проведення сертифікації енергетичної ефективності».

Професійну атестацію енергоаудиторів здійснюють вищі навчальні заклади або саморегулювні організації у сфері енергетичної ефективності відповідно до Порядку,

затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.07.2018 № 605.⁴

Атестаційні комісії цих організацій при успішному проходженні передбачених процедур видають **кваліфікаційний атестат фахівця з аудиту енергетичної ефективності будівель або фахівця з обстеження інженерних систем будівель**. Ці документи дають право здійснювати професійну діяльність з енергоаудиту будівель.

Поради: куди звертатися, щоб знайти енергоаудитора для вашого будинку?

- На сайті Державного агентства з енергоефективності та енергозбереження України (Держенергоефективності) (<http://saee.gov.ua/uk/content/energy-auditors-attestation>) ви знайдете актуальну базу даних атестованих енергоаудиторів.
- Зверніться за рекомендацією до правління будинку, в якому вже проводився енергоаудит та були реалізовані енергозберігаючі заходи.
- Асоціація енергоаудиторів України розробила карту енергоаудиторів (<https://aea.org.ua/members/>), де ви знайдете енергоаудитора в необхідному місті.
- Корисною інформацією володіють також ресурсні центри для ОСББ. Їхні контактні дані можна знайти в інтернеті.
- Регіональні консультанти Фонду енергоефективності (<https://eefund.org.ua/how-to-apply>) надають підтримку об'єднанням власників житла та консультують будинки стосовно фінансування термомодернізації. У них також є досвід роботи з енергоаудиторами.
- Обрати аудитора можуть допомогти також відділи по роботі з ОСББ при міських адміністраціях.
- Бажано, щоб обраний фахівець був з вашого регіону, адже йому доведеться неодноразово приїжджати на об'єкт для проведення необхідних вимірів та огляду будівлі.

⁴ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/605-2018-%D0%BF>

Обираючи енергоаудитора, крім обов'язкової перевірки наявності атестатів (на вищезазначеному сайті), зверніть увагу на:

- попередній досвід проведення аудиту житлових та громадських будівель;
- знайомство фахівця з чинними вимогами нормативно-правової бази, зокрема до розрахункових показників енергоспоживання при сертифікації будівель (зробити запит на перелік нормативних документів, які будуть використовуватися при проведенні аудиту, та порівняти його з актуальними даними щодо національних стандартів ДСТУ та ДБН на сайті Мінрегіону);
- відгуки замовників (рекомендаційні листи).

Правдивість прогнозу енергоаудитора у більшості випадків ґрунтується на його досвіді та знанні нормативної бази, яка застосовується.

3.2.2. Проведення тендера та укладення договору

Обрати енергоаудитора можна на підставі тендера або збору кількох комерційних пропозицій. Наразі немає законодавчої вимоги проводити тендер. ФЕЕ, який надає часткову компенсацію вартості енергоаудиту, не зобов'язує ОСББ проводити процедуру публічної закупівлі послуг відповідно до чинного законодавства.⁵

Проте для забезпечення та контролю якості енергоаудиту будівель доцільно при закупівлі послуг енергоаудитора використовувати систему ProZorro. Орієнтовний пакет документів для оголошення закупівлі послуг енергоаудитора через систему ProZorro пропонує Асоціація енергоаудиторів України (<https://aea.org.ua/energy-audit/prozorro/>).

Поради: що потрібно враховувати при формулюванні технічного завдання?

- Енергетичний аудит повинен виконуватися відповідно до вимог чинних нормативно-правових документів, основні з них перераховані в пункті 3.2.1.
- Виконавець повинен володіти обладнанням для проведення вимірювань при енергоаудиті, що має свідоцтво про перевірку відповідно до чинного законодавства.
- Виконавець повинен застосовувати програмні продукти, які пройшли сертифікацію та мають доступ до здійснення розрахунків, передбачених нормативними документами.
- Виконавець повинен надати замовнику попередній план виконання послуг, що передбачає такі етапи:
 - Енергетичне сканування, що передбачає етапи підготовки, обстеження, опису стану будівлі, енергетичних та фінансових (економічних) розрахунків, а також звіт про сканування.
 - Енергетичний аудит, який передбачає оцінку зібраної інформації, підготовку та проведення необхідних додаткових оглядів та вимірювань, підготовку оновленого та детального опису стану будівлі, а також звіт про енергоаудит. Перед підготовкою звіту про енергоаудит виконавець повинен щонайменше обговорити та погодити із замовником перелік заходів з енергоефективності.
 - Підготовка попереднього техніко-економічного обґрунтування, що дозволить оцінити витрати на реалізацію усіх запропонованих заходів з енергоефективності та простий термін окупності (без врахування інфляції та умов кредитування).

⁵ Витрати на енергоаудит можна компенсувати не лише з ФЕЕ, а й, наприклад, з місцевого бюджету. Тому варто заздалегідь вивчити можливості, що існують.

Правдивість аналізу при проведенні енергоаудиту залежить від надійності інформації про властивості будівлі, яку аудитор отримує як вихідні дані.

До такої інформації належить:

- загальна та опалювальна площа;
- загальний та опалювальний об'єм будівлі;
- висота поверху;
- кількість мешканців та квартир.

Ці дані дозволять попередньо оцінити об'єм та вартість енергоаудиту на етапі вибору виконавця.

Одним з критеріїв вибору енергоаудитора є вартість послуг. Асоціація енергоаудиторів України оцінює середню вартість енергоаудиту житлових будівель у 15-20 тис. грн (дані 2019 року), без структури формування такої вартості.⁶ При формуванні вартості

енергоаудиту доцільно використовувати СОУ Д.1.2-02495431-001: 2008⁷ та чинні кошторисні нормативні документи. Вони дозволяють оцінити трудомісткість науково-технічних робіт, які проводяться, та їх актуальну вартість. При зборі комерційних пропозицій можна запропонувати претендентам на проведення аудиту обґрунтувати заплановані трудовитрати та їх вартість.

Рішення власників про залучення енергоаудитора приймається на перших інформаційно-підготовчих зборах (див. пункт 3.1.2).

Приклад договору про надання послуг енергоаудитора наведено в Додатку 1.

Поради: що ви повинні врахувати при укладенні договору?

Договір слід укласти у письмовому вигляді. У договорі чітко визначити послуги, які здійснює аудитор, та витрати, які виникають.

Чим детальніші дані, отримані енергоаудитором, тим точнішим буде аналіз дійсного стану будівлі у звіті про енергоаудит та енергетичному сертифікаті.

Договір повинен містити інформацію про нормативно-правові акти та нормативні документи (основні з них згадані в пункті 3.2.1.), вимоги яких будуть забезпечуватися при проведенні енергоаудиту, складанні звітів і сертифіката.

У договорі доцільно вказати форму звіту й енергетичного сертифіката, в якій ви хотіли б отримати документи: в електронній або в паперовій (кількість примірників).

При розробці договору також визначте, які додаткові документи повинен передати енергоаудитор. Наприклад, зібрані дані, що лягли в основу енергетичного сертифіката чи звіту з енергоаудиту.

⁶ <https://aea.org.ua/energy-audit/cost-of-energy-audit/>

⁷ СОУ Д.1.2-02495431-001:2008 «Нормативи витрат труда для визначення вартості робіт з оцінки технічного стану та експлуатаційної придатності конструкцій будівель і споруд».

3.2.3. Енергоаудит та звітність

Підготовка технічної документації

Для прискорення та спрощення енергоаудиту й отримання сертифікації енергетичної ефективності будівлі, об'єднанню власників потрібно заздалегідь підготувати та, за наявності, привести до ладу наступні документи:

- схеми теплопостачання;
- дані про індивідуальний тепловий пункт;
- схеми електропостачання;
- технічний паспорт;
- договір на теплопостачання;
- проектну документацію на будівлю.

Також необхідно отримати інформацію про щомісячне споживання будівлею за останні три роки:

- теплової енергії (Гкал);
- електричної енергії (кВт·год);
- холодної води (куб. м);
- гарячої води (куб. м);
- водовідведення (куб. м);
- газу (куб).

Щоб об'єктивно оцінити економічну доцільність проведення термомодернізації, енергоаудитору потрібно надати інформацію про чинні тарифи на комунальні послуги. ОСББ має право отримати її у підприємств-постачальників теплової енергії, електричної енергії, холодної, гарячої води та газу.

Також доцільно надати енергоаудитору інформацію про реалізовані раніше заходи та їх вплив на енергоспоживання (наприклад: зі встановленням вікон у під'їзді підвищилася температура на сходовій клітці).

Визначення переліку заходів з термомодернізації залежить від технічного стану будівлі та її інженерних систем, наявності раніше реалізованих

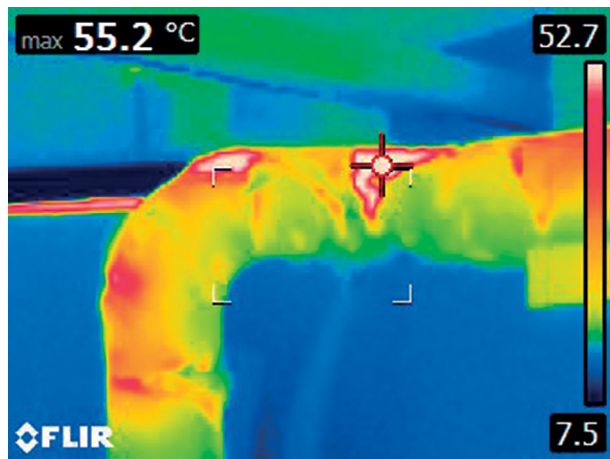
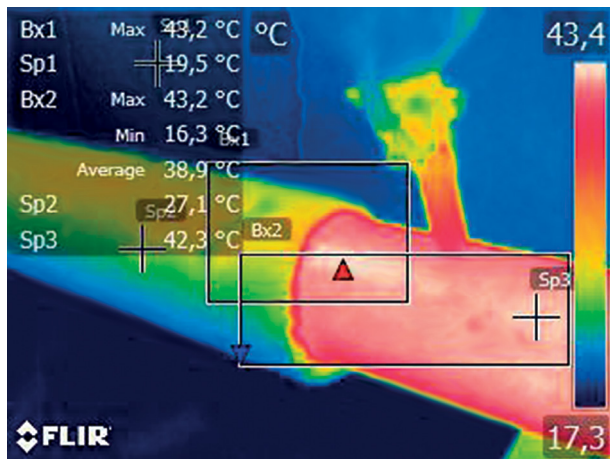
заходів з модернізації обладнання та елементів будівлі. Попередньо енергоаудитор обговорює структуру запланованих заходів з уповноваженими представниками ОСББ: головою, правлінням або ініціативною групою.

Щоб об'єктивніше оцінити позитивні та негативні фактори окремих заходів з термомодернізації, рекомендується проаналізувати досвід реалізації подібних проектів іншими ОСББ, проконсультуватися з фахівцями профільних громадських організацій та консультантами ФЕЕ.

Огляд житлового будинку

Організація та проведення робіт з енергоаудиту багатоквартирного будинку включає кілька етапів відповідно до вимог ДСТУ Б В.2.2-39:2016 «Методи та етапи проведення енергетичного аудиту будівель». Під час огляду будинку енергоаудитор визначає можливі заходи з підвищення енергоефективності в наступних сферах:

- порядок експлуатації та технічного обслуговування;
- характер використання будівлі;
- огорожувальні конструкції будівлі;
- системи опалення, вентиляції та кондиціонування повітря;
- система централізованого гарячого водопостачання;
- вентилятори та насоси;
- освітлення (зовнішнє та внутрішнє);
- інше обладнання.



Відсутня, недостатня та / або пошкоджена теплоізоляція трубопроводів опалення й гарячого водопостачання у підвалі житлового будинку
© Юлія Смагіна

Перед оглядом будинку аудитор ознайомлюється з технічною, експлуатаційною та договірною документацією, яку надає ОСББ. Це важливий момент: від повноти та своєчасності надання необхідних документів залежить надійність аналізу й прогнозу ефективності вкладення та окупності інвестицій. Якщо деякі матеріали відсутні, енергоаудитор буде змушений провести додаткові роботи з їх відновлення. Це потребуватиме додаткових витрат.

Особливу увагу ОСББ повинно приділити організації доступу енергоаудиторів у квартири, місця розташування інженерного обладнання та мереж. При розробці графіку відвідування квартир узгодьте з їх власниками можливість та час відвідування, присутність представника власника, уповноваженого надати об'єктивну інформацію про стан обладнання та мереж у квартирі, проблеми експлуатації.

Щоб спростити спілкування з власниками квартир, можна попередньо провести анкетування співвласників ОСББ, щоб визначити фактичний стан та наявні проблеми експлуатації в межах окремих приміщень.

Відмова окремих власників надати доступ енергоаудитору у квартири вимагає додаткового обговорення членами ОСББ. Найчастіше за цим приховуються істотні порушення у квартирі проектного стану елементів і систем будівлі. До них належить перепланування, введення балконів і лоджій в житлову зону без забезпечення нормативного рівня параметрів огорожувальних конструкцій, зміна параметрів опалювальних приладів, врізання з додатковим навантаженням на систему опалення та гарячого водопостачання.

Щоб енергоаудитор повною мірою ознайомився зі станом огорожувальних конструкцій, систем постачання будинку енергоресурсами, водопостачання, освітлення, а також попередньо оцінив можливості

Важливо розуміти, що ефективність будь-якої будівлі залежить від оптимізації параметрів роботи окремих його елементів.

Втручання в систему на рівні окремої квартири може негативно вплинути на загальні показники енергоспоживання та завдати фінансових збитків всій спільноті співвласників.

Негативними наслідками такого несанкціонованого втручання можуть бути зміни експлуатаційних режимів внаслідок понаднормативних температур, вологості, недостатньої вентиляції, шуму та інших гігієнічних відхилень.

економії паливно-енергетичних ресурсів, виявив системи й обладнання, що мають потенціал до енергозбереження, — потрібна участь та пояснення активу ОСББ і фахівців, які здійснюють експлуатацію будівлі.

Пакети енергоефективних заходів та їх рентабельність

Зазвичай енергоаудитор пропонує на розгляд кілька пакетів заходів — як правило, щонайменше два: економічний варіант й оптимальний варіант з точки зору енергоефективності. При цьому розписується

приблизна вартість, економія енергоспоживання та термін окупності кожного заходу. Для власників вибір пакета енергоефективних заходів залежить переважно від рівня необхідних витрат і терміну окупності. Детальніше про заходи та їх рентабельність див. пп. 4.1. та 4.3.

Серед першочергових енергоефективних заходів, які часто рекомендують за результатами енергоаудиту, зверніть увагу на встановлення **індивідуального теплового пункту (ІТП)**, якщо будівля підключена до центрального опалення.

Старі теплові пункти в будинках не мають достатньо можливостей для регулювання, вони погано ізольовані та часто не оснащені теплोलічильниками. Тому встановлення сучасних ІТП — хороша можливість разом з підвищенням енергоефективності опалювальних систем забезпечити більш комфортні умови в будівлях.

Сучасні ІТП оснащені технікою автоматичного регулювання, теплообмінниками та теплोलічильниками, а також циркуляційними насосами з регулюванням швидкості обертання та теплоізоляцією. Завдяки цьому вони забезпечують ефективну адаптацію потоку чи температури теплоносія до зовнішньої температури й фактичних потреб у теплі.

Заразом зі встановленням ІТП обов'язкове проведення гідравлічного балансування системи опалення. Це дозволить правильно розподілити енергію теплоносія по будівлі.

Схема тепlopостачання об'єкта, що включає автоматизований ІТП, гідравлічно збалансовану систему опалення, а також ізоляцію трубопроводів, має низку переваг:

- при правильному налаштуванні системи витрати тепла скорочуються до 30 %;
- з'являється можливість вести облік та оплачувати лише реально спожиті енергоресурси;
- забезпечується постійна підтримка оптимальних параметрів системи гарячого водопостачання та опалення;
- знижуються втрати тепла, пов'язані з транспортуванням теплоносія.

Аудиторський звіт та енергетичний сертифікат

Енергоаудитор складає деталізований звіт про проведені обстеження, що містить:

- опис та оцінку поточного стану будівлі (огорожувальних конструкцій та інженерних систем);
- розрахунок енергетичного балансу будівлі;
- рекомендації стосовно технічно й економічно обґрунтованих енергоефективних заходів, які дозволяють досягти максимального ефекту економії з урахуванням місцевих кліматичних умов.

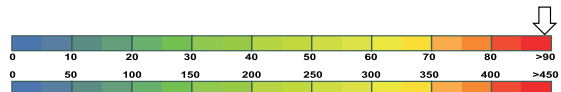
На підставі енергоаудиту кожній конкретній будівлі видається енергетичний сертифікат з визначенням класу енергоефективності.

Енергетичний сертифікат будівлі

Адреса (місцезнаходження) будівлі	м. Львів, вул.Скрипника, 7
Функціональне призначення та назва	Житловий будинок ОСББ «Сихівчани»
Відомості про конструкцію будівлі:	
опалювана площа, м²:	9084,42
опалюваний об'єм, м³:	27011
кількість поверхів:	9
рік прийняття в експлуатацію:	1994

Шкала класів енергетичної ефективності	Клас енергетичної ефективності
Високий рівень енергоефективності	
A < 44	
B < 79	
C < 87	
D < 109	
E < 131	
F ≤ 153	
G > 153	G
Низький рівень енергоефективності	
Питоме споживання енергії на опалення, гаряче водопостачання, охолодження будівлі	128,24 кВт*год/м²

Питоме споживання первинної енергії, кВт * год/м² за рік: 166,04



Питомі викиди парникових газів, кг/м² за рік: 33,7

Серія та номер кваліфікаційного атестата енергоаудитора: AA000006

Приклад енергетичного сертифіката © Юлія Смагіна

Сертифікація енергоефективності в обов'язковому порядку передбачена зокрема для **«будівель, в яких здійснюється термомодернізація, на яку надається державна підтримка та яка має наслідком досягнення класу енергетичної ефективності**

будівлі не нижче мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівлі» (Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» от 22.06.2017 № 2118-VIII).

Поради: на що звернути увагу при оцінці результатів енергоаудиту?

- Рекомендовані аудитором заходи з термомодернізації будівлі. Важливо, щоб вони відповідали вимогам, зазначеним раніше в технічному завданні (пункт 3.2.2.).
- Фактичні дані огорожувальних конструкцій та інженерних систем будівлі. Вони повинні відповідати даним, закладеним при формуванні заходів з термомодернізації.
- Графіки руху фінансів по окремих заходах і по проекту в цілому. Наочність цієї інформації дозволяє оцінити інвестиційну привабливість окремих заходів, обсяг необхідних фінансових ресурсів, передбачувані терміни окупності.
- Реальність закладених вартостей комплектуючих, матеріалів і виробів, робіт та інших істотних витрат, у порівнянні з аналогічними пропозиціями на ринку.
- Проаналізовані можливості скорочення або забезпечення термінів реалізації проекту.
- Результати енергоаудиту та рекомендовані енергоефективні заходи повинні враховувати необхідність подальшої презентації на загальних зборах власників, тобто бути простими й зрозумілими для сприйняття.

Зміст звіту має розкривати фінансову доцільність та можливість реалізації запропонованого пакету заходів з термомодернізації, а також дозволити ОСББ визначити обсяг фінансування проекту, необхідних власних і зовнішніх коштів.

Енергетичний сертифікат будівлі містить інформацію про поточний рівень енергоефективності.

Поради: на що звернути увагу при ознайомленні з енергетичним сертифікатом?

- Внесені в нього дані повинні збігатися з даними енергоаудиту та технічного паспорта будівлі.
- Відхилення розрахункових показників енергоспоживання від фактичних повинне бути обґрунтоване.
- Рекомендації з покращення енергоефективних показників повинні збігатися з висновками енергоаудиту.

3.3 Фінансування

Для фінансування термомодернізації житла власники можуть використовувати такі джерела:

- внутрішні джерела: власні кошти та збереження ОСББ (ремонтний / резервний фонд);
- зовнішні джерела фінансування: міжнародні, державні та місцеві програми підтримки, револьверний фонд та банківські кредити.

3.3.1. Відрахування у резервний фонд

Резервний фонд — резерв коштів для покриття непередбачених витрат ОСББ.

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» від 29.11.2001 № 2866-III (далі — Закон) визначає, що в статуті ОСББ повинен бути встановлений порядок ухвалення кошторису, створення та використання фондів об'єднання, зокрема резервних, а також порядок сплати спільних витрат.

Крім того, у ст. 16 Закону передбачено, що об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту встановлювати порядок сплати, перелік і розміри внесків і платежів. До них належать і відрахування до резервного та ремонтного фондів. Порядок сплати,

перелік і розміри внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного й ремонтного фондів, встановлюються загальними зборами власників.

У будинках житлово-будівельних кооперативів теж практикується створення резервного фонду. Рішення про його створення та розміри внесків встановлюються загальними зборами співвласників, які приватизували житло.

Розмір відрахувань до резервного фонду головним чином розраховується з розрахунку на 1 м² загальної площі квартири. Це відповідає принципам соціальної справедливості, проте є будинки, де відрахування провадяться в рівній сумі на кожну квартиру. Стандартів і норм для розміру відрахувань законодавство не передбачає.

В установчих документах ОСББ бажано детально прописати використання коштів з резервного фонду, щоб уникнути ризиків, пов'язаних з нецільовими витратами. Деякі ОСББ спеціально затверджують Положення про Резервний фонд ОСББ, в якому прописують всі правила наповнення та використання цих коштів.

Рішення про виділення коштів з резервного фонду на реалізацію визначених заходів приймає правління ОСББ. Якщо загальний обсяг коштів, виділених з резервного фонду відповідно до прийнятих рішень,

Приклад Положення про резервний фонд ОСББ

Кошти Резервного фонду можуть використовуватися на:

- запобігання надзвичайним ситуаціям техногенного та природного характеру та ліквідацію їх наслідків;
- погашення заборгованості перед постачальниками житлово-комунальних послуг;
- закупівлю нової техніки та технологій;
- закупівлю меблів;
- обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії, запровадження енергозберігаючих заходів;
- вдосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних систем;
- поточні ремонти;
- інші непередбачені заходи, які повинні фінансуватися коштом ОСББ і не могли бути передбачені при складанні проекту кошторису.

досягне розміру його залишку, правління скликає загальні збори власників для визначення джерел поповнення фонду.

Найзручніший спосіб фінансування модернізації з точки зору додаткового навантаження на власників — використання коштів з резервного фонду. Однак зазвичай їх недостатньо для більш масштабних ремонтних робіт і / або енергоефективних заходів. Тому, щоб уникнути боргів через необхідну модернізацію будинку, важливо встановити розмір відрхувань до резервного фонду на рівні, достатньому для покриття відповідних витрат.

3.3.2. Зовнішні джерела фінансування

Державні програми підтримки — програми, які фінансуються з державного бюджету.

В Україні діють дві основні програми: «Теплі кредити» (фінансування енергозберігаючих заходів з 2014 року) та Фонд енергоефективності (почав роботу у 2019 році). З актуальними умовами цих програм можна ознайомитися в інтернеті за вказаними внизу посиланнями.

	Програма підтримки Фонду енергоефективності	Теплі кредити
Учасники програми	ОСББ	ОСББ, ЖБК, індивідуальні домогосподарства (фізичні особи)
Тип проектів	Проекти комплексної термомодернізації відповідно до визначених «пакетів»	Індивідуальні енергоефективні заходи, на які поширюється компенсація
Рівень компенсації витрат	Енергоаудит та розробка проектної документації — до 80 %. Заходи пакета А (робота та матеріали) — до 40 %. Заходи пакета Б (робота та матеріали) — до 50 %.	Енергоаудит та розробка проектної документації — не застосовується. Закупівля енергоефективних матеріалів індивідуальними домогосподарствами — 20-30 % залежно від виду матеріалів ⁸ . Закупівля енергоефективних матеріалів ОСББ та ЖБК — 40-70 % залежно від кількості субсидіантів ⁹ .
Роль банку-партнера	Посередник у Програмі за принципом «єдиного вікна». Надання кредиту, якщо в ОСББ недостатньо власних коштів.	Посередник у Програмі. Кредит є обов'язковим для отримання гранту. Видавати «теплі» кредити уповноважені чотири державні банки: ПриватБанк, Ощадбанк, Укргазбанк та Укресімбанк
Посилання на сайт	https://eefund.org.ua/	http://saee.gov.ua/uk/consumers/derzh-pidtrymka-energozabespechenya

Таблиця 1. Порівняння програми Фонду енергоефективності та програми «Теплі кредити»

⁸ 20 % суми кредиту (але не більше 12 тис. грн) на придбання негазових / неелектричних котлів для фізичних осіб; 35 % суми кредиту (але не більше 14 тис. грн) на придбання енергоефективного обладнання / матеріалів для фізичних осіб — власників приватних будинків

⁹ 40 % суми кредиту (але не більше 14 тис. грн у розрахунок на одну квартиру) для ОСББ / ЖБК як юридичних осіб для загальнобудинкових заходів.

Фонд енергоефективності (ФЕЕ)

- Державна установа, яка надає фінансові інструменти для реалізації термомодернізації багатоквартирних будинків з ОСББ.
- Діяльність ФЕЕ фінансується з державного бюджету, а також шляхом фінансової підтримки Європейського Союзу та Уряду Німеччини.
- Енергоаудит будинку — обов'язкова умова при поданні заявки ОСББ для участі в Програмі Фонду. Це дозволяє визначити найбільш ефективні та вигідні для співвласників енергоефективні заходи.
- Програма ФЕЕ передбачає часткове відшкодування вартості комплексу (а не окремих) енергоефективних заходів, які повинні відповідати одному з двох визначених пакетів.
- Пакети включають обов'язкові та додаткові заходи, які повинні реалізувати ОСББ для отримання часткової компенсації витрат. Остаточне рішення про вибір енергоефективних заходів приймає об'єднання на підставі енергетичного аудиту з урахуванням їх економічної та технічної доцільності.
- Пакет А — «Легкий» — складається з відносно недорогих заходів енергоефективності з високим рівнем окупності інвестицій. Насамперед це модернізація інженерних систем будинку.
- Пакет Б — «Комплексний» — включає всі заходи пакета А, якщо вони не були впроваджені раніше, а також теплоізоляцію будівельних конструкцій: стін, даху, горища, підвалу.

Місцеві програми підтримки — міські та регіональні програми відшкодування частки кредиту чи нарахованих процентів по кредитах для населення та ОСББ/ЖБК з метою реалізації енергоефективних заходів. Таких програм існує доволі багато.

Інформацію про наявні в області програми можна отримати на сайт Держенергоефективності (<http://saee.gov.ua/uk/programs>), на сайтах регіональних органів місцевого самоврядування, а також в управлінні чи департаменті, що відповідає за здійснення політики енергоефективності.

Місцеві програми фінансування енергоефективних заходів:

- прийняті в багатьох містах України;
- передбачають фінансування певного відсотка від суми, інвестованої в енергоефективні заходи;
- передбачають поріг для мінімального обсягу власних вкладень коштів ОСББ / ЖБК.

Приклад

Програма «70/30» у Києві передбачає два види робіт: одні роботи мешканці виконують власним коштом і їх вартість повинна складати 30 % від загальної вартості проекту, а інші — оплачує місто, їх вартість складе 70 %. За чотири роки в програмі взяли участь понад 300 будинків. У 2019 за результатами конкурсу 168 ОСББ / ЖБК отримали можливість реалізувати енергоефективні проекти.

Регіональні та місцеві програми підвищення енергоефективності:

- фінансують окремі заходи з енергозбереження;
- переважно спрямовані на підвищення енергоефективності громадських будівель;
- включають сферу ЖКГ.

Як це працює на практиці? Приклади

- За кошти **Програми підвищення енергоефективності м. Одеси** у 2017 році встановлювалися будинкові лічильники тепла, а у 2018 році — енергоефективні ліфти.
- У 2019 році у **Львові затвердили Програму підтримки співвласників багатоквартирних будинків**: капітальні ремонти та модернізація ліфтів можуть фінансуватися з міського бюджету — до 90 %. Програма поширюється на всі багатоквартирні будинки, незалежно від форми управління. Чітко визначені види робіт, які можуть отримати фінансування, а також співвідношення часток міста й мешканців при виконанні тих чи інших робіт.



Розрахунок схеми фінансування © shutterstock

Місцеві програми успішно поєднуються з державними. Активні ОСББ беруть участь у міському конкурсі на отримання коштів для реалізації енергоефективних заходів, паралельно використовуючи можливості державної програми «Теплі кредити». Практично в усіх областях України прийняті та діють місцеві програми здешевлення «Теплих кредитів», за якими можна отримати додаткову компенсацію з місцевих бюджетів по тілу кредиту або його відсоткам.

Детальну інформацію про місцеві програми можна знайти на інтерактивній карті: <http://saee.gov.ua/uk/programs/map>.

Міжнародні програми підтримки — фінансові інструменти для підвищення енергоефективності в житловому секторі України відповідно до міжнародних та європейських стандартів.

Приклад такої програми — IQ energy (<http://www.iqenergy.org.ua>), яка була розроблена Європейським банком реконструкції та розвитку (ЄБРР) за підтримки донорів.

Проекти енергоефективності, що отримують підтримку, полягають в імплементації високопродуктивних технологій, які дозволяють очікувати підвищення рівня енергоефективності щонайменше на 20 % у порівнянні з середньоринковими показником.

У межах цієї програми ЄБРР співпрацює з банками, які надають кредити на фінансування зазначених енергоефективних заходів. Детальнішу інформацію про умови кредитування можна прочитати на сайтах банків-партнерів (Укрсиббанк і Райффайзен Банк Аваль).

Крім фінансування, програма надає учасникам консультаційні послуги з питань, що стосуються енергозберігаючого обладнання і технологій.

Індивідуальний позичальник може отримати компенсацію (грант) до 3000 євро. Компенсація (грант) становить 35 % від суми кредиту чи інвестицій в енергоефективні технології (включно з монтажними роботами та доставкою).

Револьверний фонд — сучасний інструмент альтернативного фінансування ОСББ, що активно використовується в західних країнах: для потреб учасників фонду надаються здешевлені поворотні позики, а повернуті кошти далі використовуються для фінансування інших учасників. Постійне реінвестування в проекти з невеликим терміном окупності дозволяє акумулювати нові ресурси завдяки потокам готівки, що надходить до фонду.

Револьверний фонд може поступово формуватися шляхом отримання внесків співвласників асоціації ОСББ, коштів місцевої влади, банків або міжнародних донорів. Відповідно, користуватися ресурсами фонду мають право члени асоціації ОСББ на конкурсній основі. Для створення фонду не потрібно реєструвати окрему юридичну особу. Револьверний фонд — це спеціальний розрахунковий рахунок в банку, який не обкладається податками, мінімізує фінансові навантаження на позичальника. Умови та розміри позики визначаються статутом асоціації ОСББ.

Успішна практика використання револьверного фонду для фінансування енергозберігаючих заходів існує в м. Вознесенську Миколаївської області, де такий фонд діє з 2013 року.

Банківські кредити — джерело отримання коштів для термомодернізації, яке наразі мало поширене в Україні. Більшість приватних банків передбачають не спеціальні програми кредитування для ОСББ, а споживчі кредити на загальних умовах. Тому цей варіант ОСББ не використовують.

Враховуючи те, що в більшості випадків будинки потребують одночасної реалізації різних заходів (найчастіше — комплексної термомодернізації), оптимальним варіантом для отримання коштів стане звернення до ФЕЕ.

Як це працює на практиці? Приклад

Комплексну пропозицію для ОСББ «Програма кредитування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків» розробив Укргазбанк. Програма передбачає надання кредитів на наступні інвестиційні та інноваційні проекти ОСББ:

- реконструкцію, поточний та капітальний ремонт конструктивних елементів житлових будинків;
- ремонт даху, зокрема перебудову неветильованого на вентильований дах; облаштування виходів на покрівлю;
- ремонт підвальних приміщень;
- встановлення колективних (загальнобудинкових) лічильників;
- ремонт фундаменту багатоквартирного будинку;
- придбання або ремонт ліфтового обладнання, ремонт ліфтових шахт;
- інші заходи модернізації.

Можливий термін кредитування — до 10 років на суму до 10 млн грн під 20 % річних.

3.4. Другі збори власників: рішення про проведення термомодернізації

Рішення про проведення термомодернізації зазвичай приймається на других зборах власників після реалізації заходів, узгоджених раніше.

На других зборах презентується звіт про енергетичний аудит будівлі. Найкраще, щоб це робив енергоаудитор, який обстежив будинок, адже він може компетентно

представити його слабкі місця, а потім рекомендувати необхідні заходи.

Також доцільно запросити на збори інших фахівців, які будуть супроводжувати модернізацію (якщо такі вже є): архітектора, будівельного інженера, проектувальника. Завдяки цьому можна буде швидко та легко відповісти на всі питання, які виникатимуть.

На других зборах необхідно прийняти наступні рішення:

- затвердження результатів енергоаудиту;
- затвердження переліку заходів згідно з аудитом та їх прогнозованої вартості;
- вибір фінансового інституту, до якого ОСББ буде звертатися для отримання коштів;
- доручення голові ОСББ / управителю звернутися до вибраного фінансовому інституту з заявкою;
- доручення голові ОСББ / управителю вибрати проектувальника та укласти з ним договір, що не перевищує визначену суму. За необхідності це рішення можна перенести на наступні збори;
- вибір представника від ОСББ, якому збори нададуть відповідні повноваження оперативно розв'язувати нагальні питання, що стосуються реалізації договору з проектувальником, а також організації та проведення експертизи.

За кожне рішення на зборах необхідно голосувати окремо, результати з окремих питань позначати в протоколі. Це важливо для того, щоб кожне прийняте рішення функціонувало незалежно одне від одного. Якщо одне рішення буде оскаржене, це не зупинить весь процес модернізації.

Рішення про реконструкцію та капітальний ремонт багатоквартирного будинку вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало не менше 2/3 загальної кількості всіх співвласників, а якщо статут не передбачає прийняття таких рішень — більшістю голосів.¹⁰

Загальні вимоги до протоколу рішення зборів власників про термомодернізацію:

- рішення повинне бути оформлене відповідно до вимог Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Статуту ОСББ;
- протокол повинен містити пункти порядку денного зборів і прийняті щодо них рішення;
- у протоколі зборів або в додатках до нього (наприклад, в аркушах голосування на загальних зборах і в аркушах письмового опитування) обов'язково повинен бути перелік співвласників

¹⁰ Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 № 2866-III, ст. 10.



Підготовка до загальних зборів © shutterstock

багатоквартирного будинку, загальної площі житлового чи нежитлового приміщення, яка їм належить, або кількості приміщень;

- у протоколі (або в додатках до нього) обов'язково зазначається інформація про співвласників (їх представників), які брали участь у зборах: прізвище, ім'я, по батькові співвласника, документ,

Порада: варто уникати проблем з юридично «нечистим» рішенням про термомодернізацію

Якщо в процедурі прийняття рішення допущені помилки, рішення зборів власників може бути визнане недійсним або оскаржене та скасоване в суді.

Заплановані будівельні заходи можуть бути відкладені, коштувати дорожче чи бути скасовані через неправильно прийняте рішення. Тому важливо, щоб правління ОСББ добре знало Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 № 2866-III та правові прецеденти у таких ситуаціях.

який підтверджує право власності на квартиру чи нежитлове приміщення, номер квартири чи нежитлового приміщення, загальна площа квартири чи нежитлового приміщення;

- якщо замість співвласника голосував представник — в аркуші голосування чи письмового опитування обов'язково потрібно вказати підставу представництва: законний представник або за дорученням, або за договором доручення;
- підтвердження поіменного голосування на загальних зборах з особистим підписом кожного, хто проголосував, і зазначенням результату голосування окремо по кожному питанню (кількості власників (частки власності) «за» або «проти»). Таке підтвердження є неодмінною частиною протоколу загальних зборів.

3.5. Підготовка проектування

3.5.1. Розробка проектної документації

У більшості випадків комплексна термомодернізація вимагає наявності відповідної проектно-кошторисної документації.

Роботи з термомодернізації зазвичай відносяться до будівельних. Щоб отримати право на їх виконання слід керуватися Порядком виконання підготовчих і будівельних робіт, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466¹¹ (далі — Порядок). Відповідно до п. 28 Порядку до переліку документів, які Замовник (ОСББ) надає для отримання дозволу на виконання будівельних робіт, входить проектна документація на будівництво.

У ст. 28 Закону України «Про архітектурну діяльність» від 20.05.1999 № 687- XIV¹² передбачається зобов'язання власників житла при здійсненні конструктивних, планувальних та інших змін будівлі розробляти відповідну проектну документацію, затверджувати її та проводити будівельні роботи в установленому законодавством порядку.

Оскільки термомодернізація передбачає зміну наявних огорожувальних конструкцій або інженерних систем, ці зміни необхідно внести в технічний паспорт і проектну документацію на будинок.

Таким чином, проектування є обов'язковим етапом термомодернізації.

Виключення — випадки, передбачені в ст. 12 Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» від 22.06.2017 № 2118-VIII.

Термомодернізація будівлі може проводитися без розробки проектної документації, отримання прав на виконання будівельних робіт та прийняття об'єкта в експлуатацію у наступних випадках:

- роботи з наявним заповненням віконних, балконних і дверних блоків або з наявними інженерними системами (крім робіт з реконструкції або капітального ремонту інженерних систем);
- роботи з огорожувальними конструкціями об'єктів з незначними наслідками;
- заміна покриття покрівель будівель, що не передбачає втручання в огорожувальні та / або несуче-огорожувальні конструкції.

Виконання таких будівельних робіт повинне здійснюватися з дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і стандартів. З питаннями звертайтеся до проектувальника.

Спроби уникнути розробки проектної документації при проведенні термомодернізації мають для замовника (ОСББ) більше негативних наслідків, ніж плюсів від економії коштів:

- відсутність проектних рішень дозволяє виконавцям робіт порушувати обов'язкові вимоги нормативних документів, ускладнює підготовку та проведення ремонтно-відновлювальних робіт при подальшій експлуатації будівлі;
- знижується точність енергоаудитора у визначенні властивостей огорожувальних конструкцій та інженерних систем будівлі при підготовці енергосертифіката після проведення термомодернізації;

- відсутність проектної документації заважає замовнику контролювати витрату матеріалів і використання обладнання, реальні обсяги робіт, які виконує підрядник;
- виконання робіт без проектної документації підвищує ризики руйнування елементів конструкцій та інженерних систем після проведення заходів, а також витрати на подальшу експлуатацію об'єкта.

¹¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF>

¹² <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>



Погодження технічного завдання на проектування © shutterstock

3.5.2. Технічне завдання на проектування термомодернізації

Завдання на проектування, відповідно до чинних будівельних норм України, — це обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва, що складаються з урахуванням технічних, містобудівних умов і обмежень. Додаток Б ДБН А.2.2-3:2014¹³ містить перелік основних даних і вимог до завдання на проектування.

Завдання на проектування містить близько трьох десятків різних даних, більшість з яких має галузеву специфіку та вимагає для оцінки й визначення наявності професійної будівельної підготовки. У зв'язку з цим, розробку технічного завдання на проектування доручають проектувальнику. Це істотно скорочує терміни підготовки документа й підвищує його якість.

Завдання на проектування термомодернізації формується на базі результатів енергоаудиту будівлі. Оптимально, якщо енергоаудитор розпише запропонований варіант модернізації у частині можливих комплектуючих і їх особливостей. Це дозволить проектувальнику при підготовці завдання врахувати реальну можливість виконання рекомендацій енергоаудитора.

Енергоаудитор може консультувати ОСББ при розробці технічного завдання, адже він знає про вплив окремих

параметрів на ефективність заходів. Однак сам складати завдання він не має права.

Додатково можуть знадобитися дані технічних умов і містобудівні обмеження, якщо вони будуть змінюватися при проведенні заходу та вимагатимуть додаткового погодження.

Вихідними даними для проектування повинні стати параметри того варіанту термомодернізації, який схвалила та прийняла до реалізації більшість співвласників ОСББ.

Предметний аналіз і спільне обговорення замовником (ОСББ) і проектувальником потрібні для стратегічних аспектів проекту, які стосуються:

- термінів й етапності проведення заходів;
- бюджетних обмежень, що впливають на вартість та якість матеріалів і обладнання;
- можливості підвищити економію енергоресурсів при різних графіках виконання робіт.

Якщо залучається стороннє фінансування, при остаточному погодженні проектувальником завдання на проектування та затвердженні його замовником (ОСББ) доцільно перевірити відповідність ключових технічних параметрів проекту вимогам сторони, що фінансує проект (наприклад, розрахункових показників енергоспоживання).

¹³ ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»,

<http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/12/6.1.-DBN-A.2.2-32014.-Sklad-ta-zmist-proektnoyi-dokumen.pdf>

3.5.3. Вимоги до проектувальника

Проектні роботи не підлягають ліцензуванню. Наявність ліцензії для проектною організацією не вимагається.

Однак при виконанні робіт (наданні послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, законодавство визначає перелік відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), які зобов'язані пройти професійну атестацію.¹⁴

Такі фахівці мають право здійснювати діяльність з архітектурного та інженерно-будівельного проектування тільки за наявності відповідного кваліфікаційного сертифіката.

Законодавство передбачає, що розробка проекту повинна перебувати під керівництвом або за обов'язкової участі сертифікованого фахівця. Замовник (ОСББ) має право вибирати архітектора-розробника проекту та залучати сертифікованих фахівців для здійснення функцій замовника та інжинірингу.

Поради: куди звернутися, щоб знайти проектувальника?

- Актуальна інформація про атестованих фахівців є на сайті Мінрегіону — там можна знайти архітекторів (<http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/reystestr-atestovanih-osib/arhitektori/>) та інженерів-проектувальників (<http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/reystestr-atestovanih-osib/inzheneri-proektuvalniki/>).
- ТОВ «Навчально-експертний центр НСАУ» (www.nec-nsau.org) володіє інформацією про архітекторів, оскільки проводить їх сертифікацію.
- ВГО «Гільдія проектувальників у будівництві» (office@vugip.org.ua) веде реєстр інженерів-проектувальників, проводить їх сертифікацію.
- Регіональні консультанти ФЕЕ (<https://eefund.org.ua/how-to-apply>) мають досвід роботи з проектувальниками.
- Правління будинку, де вже проводилися енергозберігаючі заходи та є досвід роботи з проектувальниками.
- Відділи з роботи з ОСББ у міських адміністраціях.

Поради: основні критерії при виборі проектувальника

- наявність сертифікованих виконавців необхідної спеціалізації та кваліфікації;
- успішний досвід реалізації подібних проектів з термомодернізації;
- позитивні відгуки замовників попередніх робіт (рекомендаційні листи);
- відсутність судових позовів і боргових зобов'язань за результатами господарської діяльності.

Ви можете запитати у кандидатів у проектувальники відповідні підтверджувальні документи.

Вузька спеціалізація проектних організацій передбачає вищу кваліфікацію у своїй області та може бути привабливою, якщо планується виконання окремих заходів з термомодернізації без взаємної прив'язки їх між собою в часі.

При комплексному виконанні заходів з термомодернізації до початку будівельних робіт необхідно мати весь комплект проектною документації. Це робить більш раціональним залучення проектувальника, здатного якісно розробити всі розділи документації та забезпечити надалі авторський нагляд при їх реалізації.

¹⁴ Професійна атестація архітекторів (інженерів-проектувальників) проводиться відповідно до порядку, встановленого Постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури». Мінрегіон делегував права на проведення атестації цих фахівців саморегулювальних організацій у сфері архітектурної діяльності — Національній спілці архітекторів України (атестація архітекторів) і Гільдії проектувальників у будівництві (атестація інженерів-проектувальників).



Робота проектувальника © shutterstock

Якщо генпроектувальник залучає для реалізації окремих заходів субпідрядників — зростає ризик зниження якості та порушення термінів проектування.

Привабливий варіант — можливість генпідрядника виконати весь комплекс робіт з термомодернізації, включно з проектуванням і реалізацією заходів. У такому випадку можна контролювати якість та в підсумку досягти підвищення енергоефективності. При цьому знижуються ризики окремих учасників, але від генпідрядника потрібна наявність кадрових і виробничих ресурсів.

Позитивну роль відіграє досвід роботи проектувальника з постачальниками послуг, які мають договірні відносини з обслуговування модернізованої будівлі. Для замовника максимально спрощується завдання, якщо повноваження в реалізації проекту термомодернізації передаються комунальним підприємствам, створеним у містах багатьох регіонів для супроводу пільгових проектів з капітального ремонту та / або термомодернізації багатоквартирних будинків за участі в пільговому фінансуванні місцевих бюджетів різного рівня.

3.5.4. Проведення тендера та укладення договору з проектувальником

Розробка тендерної документації

Процедури, пов'язані з вибором розробника проектно-кошторисної документації на проведення термомодернізації житлового будинку, переважно регулюють ті ж нормативно-правові акти, що й вибір енергоаудитора (див. п. 3.2.2.).

Проектувальника можна вибрати на підставі проведення повноцінного тендера або шляхом запиту декількох (мінімум трьох) комерційних пропозицій.

Доцільно звернути увагу на рекомендації з проведення тендерів, підготовлені в межах проекту «Німецько-українські енергоефективні будинки»¹⁵. Вони дозволяють організувати та провести процедуру тендерних закупівель послуг проектувальників з урахуванням чинних законодавчо-нормативних вимог.

Щоб своєчасно отримати якісну проектну документацію, замовнику необхідно надати проектувальнику вихідні дані на проектування згідно з ДБН А.2.2-3:2014¹⁶.

При цьому замовник не має права включати до завдання на проектування вимоги, які суперечать вимогам законодавства України, затвердженій містобудівній документації, державним нормам, стандартам і правилам.

Побажання замовника щодо використання в проектних рішеннях певних матеріалів, виробів та обладнання повинні бути показані в завданні на проектування, бути однозначними, посилаючись на актуальні нормативні документи, дозволяти формувати технічно можливі й економічно доцільні проектні рішення.

Наприклад, Фонд енергоефективності сформулював певні вимоги до обладнання та будівельних матеріалів, які необхідно використовувати при проведенні термомодернізації. Додаткову інформацію про це можна знайти на сайті ФЕЕ <https://eefund.org.ua>.

¹⁵ Рекомендації щодо проведення об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків тендерів на виконання робіт з розробки проектно-кошторисної документації на проведення комплексної енергетичної санації в межах проекту «Німецько-українські енергоефективні будинки», http://www.sampleprojects.org/images/pdf/17_11_15_Vorlagen_Ausschreibung_UA.pdf

¹⁶ ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/12/6.1.-DBN-A.2.2-32014.-Sklad-ta-zmist-proektnoyi-dokumen.pdf>



Збори власників багатоквартирного житлового будинку © shutterstock

Рішення зборів власників про залучення проектувальника й укладення з ним договору

Рішення власників про залучення проектувальника приймається зазвичай на других загальних зборах про проведення термомодернізації (див. п. 3.4.).

Залежно від положень статуту ОСББ це питання правління ОСББ або голова може вирішити самостійно, якщо витрати на проектувальника не перевищують визначеної суми, в межах якої правління / голова можуть розпоряджатися без окремого рішення загальних зборів.

Також можливий варіант, коли голова збирає комерційні пропозиції чи проводить тендер перед зборами, а на зборах представляє на обговорення кілька варіантів. У результаті власники уповноважують голову укласти договір з обраним проектувальником, знаючи його кваліфікацію та вартість. Таким чином забезпечується прозорість процесу вибору.

Приклад договору на проектування наведено в Додатку 2.

Поради: договір на проектування повинен регулювати наступні питання

- взаємовідносини замовника та підрядників під час виконання проектних робіт, проходження експертизи проектної документації;
- терміни складання проектної документації;
- процедуру (за необхідності) доопрацювання, перероблення розробленої документації та внесення змін;
- передачу авторських прав на розроблену проектну документацію;
- обов'язки сторін у разі дострокового розірвання договору або заміни підрядника.

Зміна відповідального сертифікованого фахівця, зумовлена заміною підрядника, не повинна призвести до появи проектних рішень, за які ніхто з фахівців не несе відповідальності.

3.6. Проектування

3.6.1. Складання проектної документації

Відповідно до ч. 1 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI¹⁷ проектна документація розробляється згідно Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів (далі — Порядок)¹⁸. При цьому враховуються вимоги ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво». Проектна документація включає комплект графічних і текстових матеріалів з інформацією, необхідною для проведення всіх стадій будівництва та такою, що забезпечує досягнення очікуваного рівня енергоефективності житлового будинку.

При цьому враховуються вимоги ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво». Проектна документація включає комплект графічних і текстових матеріалів з інформацією, необхідною для проведення всіх стадій будівництва та такою, що забезпечує досягнення очікуваного рівня енергоефективності житлового будинку.

Згодом проектну документацію затверджує замовник відповідно до Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи¹⁹, прийнятого постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560. Затвердження проекту будівництва здійснюється в формі розпорядчого документа (наказу, розпорядження, рішення) замовника будівництва.

Увага! Термомодернізація будівель не вимагає отримання технічних умов на підключення до теплових мереж, крім випадків, коли збільшується теплове навантаження або теплова потужність інженерних систем будівлі. У таких випадках замовник термомодернізації зобов'язаний письмово повідомляти постачальника енергії та / або води протягом одного місяця після початку робіт з термомодернізації про орієнтовний обсяг скорочення споживання енергії та / або води, зменшення теплового навантаження за видами споживання й про зміну температурного графіка системи опалення будівлі, які виникнуть після будівельних робіт.

3.6.2. Експертиза та дозвіл на будівництво

Експертиза проектної документації

Перед схваленням і затвердженням проектів будівництва проводиться експертиза. Це визначає Порядок затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи у випадках, зазначених у ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI²⁰.

Порада

Експертиза проектної документації обов'язкова для будівель:

- що відносяться до класу із середніми чи значними наслідками;
- що споруджуються із залученням бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, якщо їх кошторисна вартість перевищує 300 000 гривень.

За рішенням замовника експертиза може бути проведена й для інших об'єктів або окремих розділів проектної документації.

Для будівель, які відносяться до класу з незначними наслідками, проведення експертизи й отримання дозволу на будівництво не потрібне: достатньо подати декларацію про початок будівництва до органу державного архітектурно-будівельного контролю.

¹⁷ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

¹⁸ Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затверджений наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 16.05.2001 № 45 (чинний в редакції наказу від 23.03.2012 № 122)

¹⁹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-%D0%BF>

²⁰ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

Мета проведення експертизи проектів

будівництва – визначення якості проектних рішень шляхом виявлення відхилень від вимог до міцності, надійності та довговічності будівель і споруд, їх експлуатаційної безпеки й інженерного забезпечення.

Для експертизи замовник подає експертній організації проектну документацію у паперовому (1-3 екземпляри) та в електронному вигляді. Термін проведення експертизи — до 30 календарних днів.



Експертиза проектної документації © pixabay

Дозвіл на підготовчі та будівельні роботи

Загальні положення отримання права на виконання підготовчих робіт визначено у ст. 35 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI.

Обсяг підготовчих робіт при термомодернізації значно менший у порівнянні з будівельними роботами. Наприклад, при заміні та / або утепленні огорожувальних конструкцій можна тимчасово використовувати прибудинкову територію для транспортування й складування матеріалів та обладнання, монтажних пристосувань та вантажопідйомного обладнання. Це потребуватиме обмеження доступу мешканців і відвідувачів будівлі до небезпечної зони.

При термомодернізації існує можливість спростити процедуру дозволу будівельних робіт. Можливість для спрощення визначає «Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 406²¹.

Зокрема, до таких робіт належать:

- роботи з переобладнання та перепланування житлового будинку та житлового приміщення, виконання яких не передбачає втручання в огорожувальні та несучі конструкції та / або інженерні системи спільного користування;
- заміна покрівлі будівель і споруд згідно з будівельними нормами без втручання у несучі конструкції;
- реконструкція, капітальний ремонт, технічне переоснащення внутрішніх систем опалення, вентиляції, водопостачання та водовідведення, силових і слабкострумівих систем, що забезпечують функціонування будівель та споруд;
- заміна наявних заповнень віконних, балконних і дверних отворів;
- оснащення будівель і споруд приладами для індивідуального обліку теплової енергії, гарячої та холодної води;
- роботи з теплової ізоляції введених в експлуатацію житлових будинків (стін, даху, горіщ, технічного, цокольного, підвального поверхів), які за класом наслідків відносяться до об'єктів з незначними та середніми наслідками;
- облаштування засобів безбар'єрного доступу до об'єктів житлово-комунального та громадського призначення осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Спрощення процедури не звільняє від необхідності виконувати роботи з проектної документації.

²¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-%D0%BF>

3.7. Будівельні роботи

3.7.1. Технічне завдання на основі проектування

Відповідно до чинного законодавства, будівельні роботи включають:

- розробку проектної документації;
- підготовчі роботи;
- отримання дозволу на будівництво;
- виконання будівельних робіт;
- здачу / прийом робіт, тобто введення об'єкта в експлуатацію.

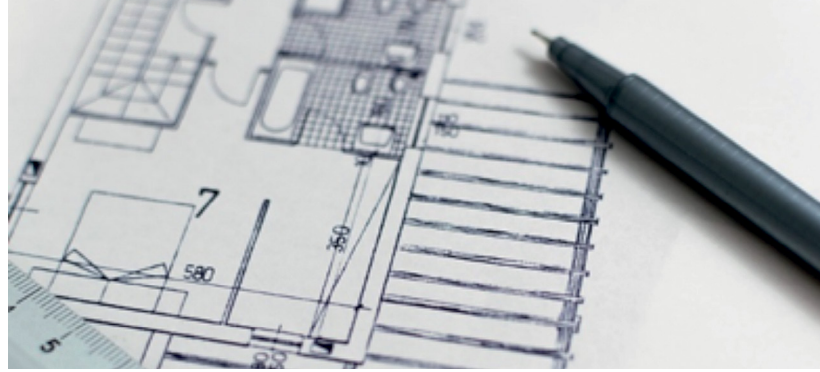
До кожного з етапів висуваються законодавчі вимоги, виконання яких сприяє своєчасній та успішній реалізації проекту.

Наприклад, виконання будівельних робіт без документа на право їх виконання або без належно затвердженого проекту має ознаки самовільного будівництва. Відповідно до ст. 376 Цивільного кодексу України²² (далі — ЦК) це може спричинити необхідність перебудови чи знесення незаконно побудованого об'єкта. Договірні відносини з урахуванням поширеної практики їх формування та вимог чинних законодавчо-нормативних актів дозволяють знизити ризики негативних наслідків при виконанні робіт.

Складаючи договір з підрядниками на етапі планування та виконання будівельних робіт рекомендується керуватися положеннями ЦК про підряд (ст. 837-864) та про будівельний підряд (ст. 875-886). Посилання на положення статей або їх включення в текст договору сприяє запобіганню порушень та фінансових втрат.

Учасники виконання будівельних робіт з термомодернізації будівлі — підрядники (генеральний та субпідрядники), фахівці з авторського та технічного нагляду, а також представник ОСББ, уповноважений виконувати функції замовника в порядку, передбаченому чинним законодавством та статутом ОСББ.

Підбір учасників на цьому етапі залежить від технічних рішень та їх вартості в проектно-кошторисній документації. На підставі цього визначається потреба в часових, матеріальних і фінансових ресурсах, в організації та технологічних нормах основних видів робіт, у чисельному та кваліфікаційному складі виконавців.



Проектна документація © pixabay

З огляду на різноманітність та специфіку можливих заходів з підвищення енергоефективності будинку, доцільно при плануванні будівельних робіт оптимізувати їх виконання: розділити на окремі етапи за обсягами, термінами та видами. Якщо заходи фінансує ФЕЕ, потрібно скласти архітектурно-будівельні та інженерні рішення (окремі види робіт), а також локальні кошториси цих рішень окремо для кожного заходу з енергоефективності (крім випадків, коли їх неможливо розділити).

Крім того, необхідно, щоб заходи з енергоефективності та технічні (технологічні) рішення щодо їх виконання, визначені у проектній документації, відповідали опису проекту та вимогам до обладнання і матеріалів, наведених у матеріалах ФЕЕ²³.

Відповідно до ліцензійних вимог²⁴, при виконанні будівельних і монтажних робіт фахівці повинні мати відповідну спеціалізацію та освіту, досвід роботи в сфері будівництва, технічну оснащеність, а будівельна організація повинна мати систему контролю за якістю виконуваних робіт.

Варто звернути увагу на те, що чинний перелік (кодифікатор) ліцензованих будівельних робіт не включає роботи з облаштування та обробки фасадів будівель. Це дозволяє облаштовувати фасадні системи без наявності ліцензії у виконавця робіт, що розширює коло можливих підрядників. Однак для виконання таких робіт рекомендується ретельно підбирати виконавця — зважаючи на його попередній досвід, наявність підготовлених робітників і необхідного обладнання.

Крім зазначених у таблиці будівельних робіт для окремих заходів термомодернізації може виконуватися комплекс ремонтно-будівельних робіт, тобто поточний ремонт. Ліцензія на проведення таких робіт не потрібна.

²² Цивільний кодекс України: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

²³ Програма підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «Енергодім» (версія № 1/2019), https://eefund.org.ua/sites/default/files/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B0%20%D0%95%D0%9D%D0%95%D0%A0%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%86%D0%9C/1_Program_main_part_16_08_19_final_PUBLISH.pdf

²⁴ Постанова КМУ від 30.03.2016 № 256: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/256-2016-%D0%BF/conv>



Підрядники будівельних робіт © pixabay

3.7.2. Критерії вибору підрядника

При виборі підрядника необхідно враховувати як юридичні, так і технічні особливості запланованих робіт.

З огляду на переваги ліцензованих виконавців будівельних робіт і надаючи їм пріоритет, у потенційного підрядника необхідно запитати ліцензію на виконання будівельних робіт і перевірити дату закінчення її дії в реєстрі Держархбудінспекції²⁵.

Тому доцільно розглянути можливість поділу потенційних підрядників за їх спеціалізацією на тих, хто виконує загальнобудівельні роботи з огорожувальних конструкцій, та тих, хто виконує інженерні роботи щодо внутрішньобудинкових мереж.

Сформована культура пропозицій послуг на будівельному ринку в Україні дозволяє через інтернет досить швидко й точно скласти попереднє враження про потенційного підрядника, з'ясувати його кадрові та технічні можливості, досвід і характер раніше наданих послуг.

Привабливою особливістю підрядника може бути можливість комплексного підряду всього пакета робіт, включно з проектуванням, виготовленням, комплектацією матеріалів та обладнання, виконанням робіт. Комплексна відповідальність виконавця, який здає роботи «під ключ», дозволяє знизити ризики порушення нормативних показників енергоефективності та оптимізувати часові параметри реалізації проекту. Делегуючи комплексний підряд одній організації, важливо отримати об'єктивну інформацію про історію її господарської діяльності у вигляді відгуків колишніх замовників, про відсутність фінансових проблем, наявність та розмір потенційного заставного майна.

Таким чином, під час попереднього пошуку потенційних виконавців будівельних робіт з термомодернізації будівлі бажано надавати перевагу суб'єктам господарської діяльності, які мають досвід виконання подібних робіт, підтвердження рівня кваліфікації та спеціалізації у вигляді чинної ліцензії, а також

²⁵ <https://dabi.gov.ua/license/list.php>

тим, у кого відсутні негативні відгуки від попередніх замовників, фінансові та судові обтяження.

3.7.3. Треті збори власників: рішення про залучення підрядників

Увага! Щоб уникнути можливого конфлікту інтересів, не рекомендовано залучати до супроводу проекту та розробки проектної документації енергоаудитора чи фахівця з обстеження інженерних систем, який був залучений на початкових стадіях проекту, а до експертизи проектної документації та здійснення технічного нагляду — розробника проекту.

На треті збори власників доцільно запросити фахівців, які супроводжують процес модернізації — наприклад, архітектора, будівельного інженера, проектувальника, — щоб на всі питання, які виникають, власники отримали компетентні відповіді.

Для об'єктивного інформування співвласників ОСББ перед проведенням зборів доцільно кожному власнику квартири вислати попередній розрахунок кредитного навантаження на його квартиру та на будинок загалом за запропонованим проектом термомодернізації.

На зборах необхідно прийняти наступні рішення:

- затвердження умов кредитного договору та щомісячних платежів з його погашення;
- затвердження готового проекту термомодернізації за підсумками проектування;
- доручення голові ОСББ / управителю вибрати підрядника / підрядників для реалізації будівельних робіт і укласти з ним / ними договір / договори на суму, що не перевищує визначену величину;
- призначення представника / представників від ОСББ, якому / яким зборами надаються повноваження з оперативного розв'язання нагальних питань щодо реалізації договору / договорів з підрядниками.

Загальні вимоги до проведення зборів власників та протоколу рішень див. у пп. 3.1.2., 3.4. та 5.1.

3.7.4. Проведення тендера та підписання договору

Підготовка тендерної документації, процедура закупівлі послуг і вибір виконавця регулюється на всіх етапах проекту загальними нормативно-правовими актами, аналогічними для попередніх етапів термомодернізації — енергоаудиту та проектування (див. у пп. 3.2.2. та 3.5.4.).

Вибрати підрядника для виконання окремих заходів з термомодернізації або їх комплексу можна на підставі тендера або збору декількох комерційних пропозицій.

Для контролю якості робіт і послуг з термомодернізації варто розглянути можливість закупівлі послуг з виконання будівельних робіт з використанням системи ProZorro, перевага якої — її часте застосування та відповідність актуальним законодавчим вимогам.

Приклад договору підряду на виконання будівельних робіт міститься у Додатку 3.

Поради щодо складання договору підряду

Договір підряду на виконання будівельних робіт повинен враховувати вимоги Цивільного кодексу України № 435-ІУ від 16.01.2003 р. (ЦКУ: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>) і врегульовувати такі питання:

- права замовника під час виконання робіт згідно зі ст. 849 ЦКУ:
 - у будь-який час перевіряти хід і якість роботи, не втручаючись у діяльність підрядника;
 - у разі несвоєчасного початку робіт, неналежного їх виконання або неможливості їх завершення у визначений термін замовник має право відмовитися від договору підряду та вимагати відшкодування збитків;
 - у будь-який час до завершення роботи відмовитися від договору підряду, виплативши підряднику плату за виконану частину роботи та відшкодувавши йому збитки, завдані розірванням договору (ч. 4 ст. 849 ЦКУ);
- зобов'язання замовника передати підряднику затверджену проектно-кошторисну документацію, прийняття об'єкта або завершені будівельні роботи та оплатити їх (ч. 1 ст. 875 ЦКУ);
- виконання підрядником будівельних робіт у термін і відповідно до проектно-кошторисною документації (ч. 1 ст. 875 ЦКУ);
- можливість вносити зміни у проектно-кошторисну документацію до початку робіт або під час їх виконання за умови, що додаткові роботи, спричинені такими змінами, за вартістю не перевищують десяти відсотків зазначеної у кошторисі ціни та не змінюють характер робіт, визначених договором (ч. 1 ст. 878 ЦКУ);
- погодження підрядником внесення у проектно-кошторисну документацію змін, які потребують додаткових робіт, вартість яких перевищує десять відсотків визначеної у кошторисі ціни. У разі незгоди на проведення зазначених змін підрядник має право відмовитися від договору та вимагати відшкодування збитків (ч. 2 ст. 878 ЦКУ);
- відповідальність підрядника відповідно до ст. 883 ЦКУ: підрядник відповідає
 - за недоліки об'єкта, за порушення термінів передачі його замовнику та за інші порушення договору (за недосягнення проектної потужності, інших запроектованих показників тощо), якщо не доведе, що ці порушення сталися не з його вини;
 - за невиконання або неналежне виконання обов'язків за договором будівельного підряду підрядник сплачує неустойку, встановлену договором або законом, та відшкодовує збитки в повному обсязі;
- обов'язок підрядника усунути власним коштом недоліки робіт або використаного для робіт матеріалу, допущені з його (або субпідрядника) вини (ч. 2 ст. 881 ЦКУ);
- право замовника відмовитися від прийняття робіт у разі виявлення недоліків, які виключають можливість цільового використання об'єкта та не можуть бути усунені підрядником, замовником або третьою особою (ч. 6 ст. 882 ЦКУ);
- гарантії якості виконаних робіт відповідно до ст. 884 ЦКУ:
 - підрядник гарантує досягнення об'єктом зазначених у проектно-кошторисній документації показників і можливість експлуатації об'єкта відповідно до договору протягом гарантійного терміну (як правило, десять років від дня прийняття об'єкта замовником);
 - підрядник відповідає за дефекти, виявлені в межах гарантійного терміну, якщо не доведе, що вони сталися внаслідок: природної зношеності об'єкта або його частин; неправильної його експлуатації або неналежного ремонту, який виконаний самим замовником або залученими ним третіми особами;
 - гарантійний термін подовжується на час, протягом якого об'єкт не міг експлуатуватися внаслідок недоліків, за які відповідає підрядник;
 - у разі виявлення протягом гарантійного терміну недоліків замовник повинен заявити про них підряднику в розумний строк після їх виявлення;
- бажано передбачити можливість обов'язкового усунення підрядником на вимогу замовника та його коштом недоліків, за які підрядник не відповідає (ст. 885 ЦКУ);
- відповідальність замовника відповідно до ст. 886 ЦКУ, що в разі невиконання або неналежного виконання замовником обов'язків за договором будівельного підряду він сплачує підрядникові неустойку, встановлену договором або законом, та відшкодовує збитки в повному обсязі, якщо не доведе, що порушення договору сталося не з його вини.

3.7.5. Інформація для власників

Українське законодавство не містить вимог щодо інформування мешканців про початок робіт з термомодернізації. Однак, виходячи з практичного досвіду, проведення інформаційної роботи вельми доречне. Це допоможе уникнути недовіри та можливих конфліктних ситуацій.

Особливо важливо заздалегідь інформувати мешканців, якщо через будівельні роботи буде обмежений доступ до місць загального користування.

Для повідомлення мешканців слід розмішувати оголошення на інформаційних стендах біля під'їздів або на інформаційній дошці всередині будинку.

Насамперед, перед початком будівельних робіт потрібно проінформувати про майбутню модернізацію: вид, обсяг і терміни запланованих робіт.

Важливо зазначити, що мешканці зобов'язані допустити виконання ремонтних робіт у своїх квартирах, а також попросити їх сприяти та ставитися з розумінням до незручностей через ремонтні роботи.

Приклад інформаційного листа про початок будівельних робіт

ОГОЛОШЕННЯ

Шановні мешканці!

З 1 по 15 липня 2019 р. у вашому будинку буде замінювати вікна на сходових клітках фірма

НАЗВА ОРГАНІЗАЦІЇ

З 1 по 7 липня щодня з 09:00 до 18:00 роботи будуть виконуватися у під'їздах № 1 та № 2.

З 8 по 15 липня з 09:00 до 18:00 — у під'їздах № 3 та № 4.

Відповідальна особа від фірми: ПІБ, КОНТАКТНІ ДАНІ (узгодити з представниками організації можливість публікації контактної інформації).

Якщо вам знадобиться додаткова інформація — зверніться до правління ОСББ «XXXXX» у зручний для вас час:

За телефоном: XXXXX

понеділок, вівторок — з XX год. XX хв. до XX год. XX хв.

четвер — з XX год. XX хв. до XX год. XX хв.

п'ятниця — з XX год. XX хв. до XX год. XX хв.

Або в офіс ОСББ «XXXXX»

за адресою: місто _____, вул. _____, буд. № __, офіс XXX.

понеділок, вівторок — з XX год. XX хв. до XX год. XX хв.

середа, четвер — з XX год. XX хв. до XX год. XX хв.

Для того, щоб роботи завершилися вчасно, переконливо просимо не перешкоджати у доступі робочих до загальних приміщень будинку та за потреби сприяти в проведенні робіт.

Дякуємо за розуміння!

Правління ОСББ «XXXXX»

Голова ПІБ

Дата XX.XX.XXXX

В оголошенні краще вказати фірму та контактні дані відповідальної особи, з якою можна скотактуватися, якщо виникнуть питання чи проблеми з боку мешканців. Це не завжди необхідно, але, наприклад, при заміні вікон буде доцільно, адже під час роботи порушується герметичність будівлі. У разі сильного дощу, граду, вітру, якщо робочі забрали старі вікна та пішли на обід, можуть виникнути різні непередбачувані ситуації.

Правлінню ОСББ рекомендується проаналізувати склад мешканців і за необхідності організувати допомогу для літніх або хворих людей, які не можуть самостійно підготувати квартиру до певних ремонтних робіт, наприклад, заміни радіаторів, вікон тощо (а саме — звільнити підвіконня, відсунути й закрити клейонкою меблі).

При виконанні будівельних робіт у квартирах важливо, щоб усі мешканці забезпечили доступ до квартир у встановлені терміни. Для цього можна попросити мешканців підтвердити свою згоду на наданому бланку. Якщо виникнуть труднощі із забезпеченням доступу до квартири, мешканці повинні заздалегідь попередити правління ОСББ.

Зразок «Підтвердження забезпечення доступу будівельників до квартири та підвалу»

ПІБ власника:

Адреса:

Я гарантую доступ до моєї квартири та підвального приміщення у період з ... до ... для проведення будівельних робіт відповідно до оголошення від XX.XX.XXXX.

Дата:

Підпис:

Окрему підготовчу роботу потрібно провести з власниками квартир, які не проживають у них або тривалий час відсутні. Доцільно отримати від таких власників довіреність та дані осіб, які можуть представляти їх інтереси під час термомодернізації.

При проведенні будівельних робіт у кілька етапів варто надавати інформацію щодо кожного з них: що вже зроблено та які на це витрачені кошти, перелік робіт і календарні межі наступного етапу модернізації.

Особливо важливо заздалегідь інформувати мешканців, якщо ремонтні роботи можуть завдати незручностей, щоб вони могли підготуватися. До таких випадків належить, наприклад, тимчасова відсутність електроенергії або водопостачання.

Приклад інформаційного листа про тимчасові незручності внаслідок будівельних робіт

ОГОЛОШЕННЯ

Шановні мешканці!

18 жовтня 2020 р. через встановлення нового лічильника тепла в будинку з 8:30 до 14:00 години можуть бути відсутні гаряча вода й опалення!

Вибачте за незручності!

Правління ОСББ «XXXXX»

Голова ПІБ



Контроль будівельних робіт © shutterstock

3.7.6. Контроль будівельних робіт

Під час будівельних робіт здійснюється державний та виробничий контроль, авторський та технічний нагляд.

Державний контроль

Державна архітектурно-будівельна інспекція (Держархбудінспекція) здійснює державний контроль за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності, проектної документації, будівельних норм, державних стандартів і правил, чинних нормативно-правових та нормативних актів.

У визначених законодавством випадках Держархбудінспекція перевіряє об'єкти будівництва на відповідність підготовчих і будівельних робіт, застосовуваних матеріалів, виробів і конструкцій, вимогам нормативно-правової бази.

Крім того, на Держархбудінспекцію покладено функції перевірки належного оформлення нормативно-технічної та проектної документації.

При термомодернізації не потрібно отримувати дозвіл Держархбудінспекції на проведення будівельних робіт. Однак це не виключає можливості контролю за наявністю проектної документації, оформлення та ведення нормативно-технічних документів при плановій чи позаплановій інспекційній перевірці.

Виробничий контроль

На всіх етапах проведення термомодернізації повинна діяти система виробничого контролю якості. За результатами її оцінки встановлюється відповідність вимогам проектної та нормативної документації.

Контроль якості виконання будівельно-монтажних робіт здійснюють інженерно-технічні працівники будівельної організації та атестовані служби контролю, що входять до її складу або залучаються ззовні, які мають кваліфікований персонал і відповідні засоби контролю й вимірювання.

При організації контролю необхідно враховувати, що якість виконаних робіт залежить від безлічі факторів, зокрема від:

- якості застосовуваних матеріалів, виробів, обладнання;
- правильного прийому та зберігання матеріалів, виробів, комплектуючих;
- кваліфікації робітників і їхнього досвіду;
- дотримання виконавцями вимог проектної і технологічної документації, норм ДБН та ДСТУ;
- систематичного контролю служб підрядника та виконавця робіт над виконанням будівельних процесів.

З метою перевірки ефективності контролю якості виконання робіт будівельна організація на всіх стадіях реалізації заходів вибірково здійснює інспекційний контроль.

Авторський нагляд

На ефект від підвищення енергоефективності будівлі, який досягається, істотно впливає організація авторського та технічного нагляду відповідно до порядків, затверджених постановою КМУ від 11.07.2007 № 903²⁶.

Авторський нагляд здійснює архітектор (далі — генеральний проектувальник) — автор проекту об'єкта архітектури, інші розробники затвердженого проекту або уповноважені особи, які не брали участі в проектуванні, — відповідно до законодавства та договору із замовником протягом усього періоду будівництва. Авторський нагляд передбачає контроль за відповідністю будівельно-монтажних робіт проекту.

Склад групи авторського нагляду затверджує генеральний проектувальник на весь період будівництва. Інформація про склад зазначеної групи надсилається замовнику (ОСББ).

Відвідування об'єкта представниками групи авторського нагляду здійснюється згідно з планом-графіком або за викликом замовника (відповідно до виробничої необхідності).

Результати авторського нагляду фіксуються в журналі, який оформляє генеральний проектувальник у двох примірниках, один з яких зберігається у замовника, а другий — у генерального проектувальника.

Представник групи авторського нагляду під час відвідування об'єкта вносить до обох примірників журналу зауваження стосовно виявлених відхилень від затвердженого проекту разом з пропозиціями щодо їх усунення, та ознайомлює з ними під розписку відповідального представника підрядника. Після прийняття об'єкта в експлуатацію генеральний проектувальник повинен зберігати примірник журналу авторського нагляду в архіві.

Якщо підрядник відмовляється усунути виявлені відхилення, генеральний проектувальник письмово повідомляє про це замовника та відповідну інспекцію державного архітектурно-будівельного контролю для вжиття заходів відповідно до законодавства.

Порада

Крім обов'язкових вимог до проведення авторського нагляду доцільно враховувати рекомендації ДСТУ-Н Б А.2.2-11:2014 «Настанова щодо проведення авторського нагляду за будівництвом». Таку додаткову вимогу замовник може зафіксувати в договорі з виконавцями авторського нагляду. Це дозволить використовувати, зокрема, загальноприйняті форми плану-графіка виконання робіт і журналу з авторського нагляду. Зазначені у стандарті рекомендації дозволять уникнути помилок і порушень чинних нормативно-правових вимог.

²⁶ Постанова КМУ від 11.07.2007 № 903 «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури», <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/903-2007-%D0%BF>

Технічний нагляд

Технічний нагляд здійснюється за дорученням замовника протягом усього періоду будівництва об'єкта з метою контролю за дотриманням проектних рішень та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, а також контролю за якістю та обсягами будівельних робіт.

Технічний нагляд здійснюють особи, які мають кваліфікаційний сертифікат, виданий Атестаційною архітектурно-будівельною комісією. Інформація про атестованих інженерів технічного нагляду включена до реєстру атестованих осіб, розміщеного на сайті Мінрегіону²⁷.

Особи, що здійснюють технічний нагляд:

1. перевіряють:

- наявність документів, які підтверджують якісні характеристики конструкцій, виробів, матеріалів і обладнання, що використовується при будівництві об'єкта, зокрема технічного паспорта, сертифіката, документів, що відображають результати лабораторних випробувань;
- відповідність виконаних будівельно-монтажних робіт, конструкцій виробів, матеріалів і обладнання проектним рішенням, вимогам стандартів, будівельних норм і правил, технічних умов та інших нормативних документів;
- відповідність обсягів і якості виконаних будівельно-монтажних робіт проектно-кошторисній документації;
- виконання підрядником вказівок і приписів, виданих за результатами технічного нагляду, державного архітектурно-будівельного контролю та державного нагляду;

2. ведуть облік обсягів прийнятих та оплачених будівельно-монтажних робіт, а також будівельно-монтажних робіт, виконаних з недоліками;

3. здійснюють разом з підрядником огляд та оцінку результатів виконаних робіт;

4. повідомляють підряднику про невідповідність виробів, матеріалів та обладнання вимогам нормативних документів;

5. оформляють акти робіт, виконаних з недоліками;

6. беруть участь у перевірці:

- якості окремих конструкцій і вузлів, будівельно-монтажних робіт усіх видів, відповідності змонтованого спецобладнання, обладнання та механізмів технічним умовам, яку виконує робоча комісія;
- органів державного нагляду та архітектурно-будівельного контролю;

7. виконують інші функції, пов'язані з технічним наглядом на відповідному об'єкті.



Технічний нагляд © shutterstock

Таким чином, більшість контрольно-наглядових функцій виконують сертифіковані фахівці — інженери технічного нагляду, які несуть повну відповідальність як перед замовником, так і перед контролюючими органами. Це особливо важливо, якщо будівельні роботи приймаються без участі ДАБІ, що характерно для заходів з термомодернізації будівель.

²⁷ <http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/reystro-atestovanih-osib/inzheneri-tehnichnogo-naglyadu/>

3.7.7. Прийом будівельних робіт

Комплекс робіт з термомодернізації будівель не підлягає прийняттю в експлуатацію, що дозволяє не проводити формальні заходи щодо реєстрації готовності об'єкта в органах ДАБІ.

Замовник, який одержав повідомлення підрядника про готовність до передачі робіт, виконаних за договором будівельного підряду, або, якщо це передбачено договором, етапу робіт, зобов'язаний негайно розпочати їх прийняття. Він організовує та здійснює прийняття робіт своїм коштом, якщо інше не встановлено договором.

Передача робіт підрядником і прийняття їх замовником оформляється актом, підписаним обома сторонами. Якщо одна зі сторін відмовляється підписувати акт, про це зазначається в акті та документ підписує інша сторона. Акт, підписаний однією стороною, може бути визнаний судом недійсним лише у разі, якщо мотиви відмови другої сторони від підписання акта суд визнав обґрунтованими.

Прийняття робіт замовником вимагає наявності у нього певних професійних знань. Спеціаліст з технічного нагляду — основний представник інтересів замовника на всіх етапах реалізації заходів з термомодернізації. Він повинен надати необхідну допомогу замовнику при визначенні відповідності виконаних робіт проектній документації.

Якщо є об'єктивні сумніви щодо якості чи обсягів виконаних робіт, слід розглянути можливість залучення додаткового технічного консультанта для незалежної оцінки прийнятих робіт.

При прийнятті контроль якості завершених робіт з термомодернізації дозволяє визначити виконання договірних відносин і провести перевірку готовності об'єкта до експлуатації.

3.7.8. Моніторинг

Моніторинг здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про енергетичну ефективність будівель»²⁸ з метою контролю за дотриманням відповідного законодавства та систематизації даних.

Учасники оцінки енергоефективності будівлі (енергоаудитор і ОСББ) зобов'язані своєчасно та в повному обсязі надати необхідну інформацію для незалежного моніторингу енергетичних сертифікатів і звітів про результати обстеження інженерних систем до агентства Держенергоефективності. Агентство відповідно до Порядку²⁹, затвердженого Мінрегіоном, створює та веде базу даних звітів про результати обстеження інженерних систем, атестованих енергоаудиторів та фахівців з обстеження інженерних систем, а також енергетичних сертифікатів.

Ця база даних дозволяє контролювати виконання законодавчо-нормативної бази у сфері енергетичної ефективності, забезпечення належного енергетичного аудиту, сертифікацію енергетичної ефективності, обстеження інженерних систем, а також рецензувати звіти про обстеження інженерних систем на вимогу органів державної влади, органів місцевого самоврядування, фізичних або юридичних осіб.

У разі виявлення за результатами незалежного моніторингу невідповідності сертифіката чи звіту вимогам законодавства, ця інформація надається замовнику (ОСББ).

²⁸ Закон України «Про енергетичну ефективність будівель», <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2118-19>

²⁹ Порядок ведення баз даних звітів про результати обстеження інженерних систем, атестованих енергоаудиторів та фахівців з обстеження інженерних систем, енергетичних сертифікатів, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0457-18/conv>



Моніторинг реалізації енергоефективних заходів © ріхабай

ФЕЕ здійснює моніторинг та оцінку результатів впровадження заходів з енергоефективності таким чином³⁰:

- розраховує економію енергії після здійснення заходів з енергоефективності;
- розраховує скорочення викидів парникових газів (CO₂);
- збирає фактичні показники заощадження енергії внаслідок здійснення заходів з енергоефективності та аналізує ці дані.

Досягнення розрахункового рівня енергоефективності будівлі підтверджує енергетичний сертифікат, складений під час моніторингу проекту після реалізації заходів з енергоефективності. Вищезазначена система незалежного моніторингу результатів енергоаудиту забезпечує достовірність результатів оцінки енергоефективності будівель.

³⁰ Порядок моніторингу та ведення баз даних (збору, зберігання, аналізу та оприлюднення консолідованої інформації), https://eefund.org.ua/sites/default/files/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B0%20%D0%95%D0%9D%D0%95%D0%A0%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%86%D0%9C/9_Porydok_monitorynhu_16_08_19_final_PUBLISH_V_F.pdf

4.

Стандартні рішення для термомодернізації



Тепловізійний знімок багатоквартирного житлового будинку після модернізації © shutterstock

4.1. Заходи з термомодернізації

Термомодернізація — комплекс робіт, спрямованих на підвищення теплотехнічних показників огорожувальних конструкцій будівель, показників споживання енергетичних ресурсів інженерними системами та забезпечення енергетичної ефективності будівель на рівні не нижчому, ніж встановлено мінімальними вимогами (Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» від 22.06.2017 № 2118-VIII).

Таблиця 2 містить типовий пакет заходів комплексної термомодернізації. При цьому розрізняють енергозберігаючі заходи та не енергозберігаючі, але технічно необхідні заходи.

Наведені у Таблиці 2 необхідні заходи потрібні не лише для того, щоб підтримувати (відновити) експлуатаційні властивості будівлі, а й для забезпечення нормативного рівня безпеки та надійності об'єкта. Тому їх проведення є обов'язковим для співвласників багатоквартирного будинку відповідно до вимог чинного законодавства.

**Комплексна термомодернізація =
масштабний капітальний ремонт і модернізація будівлі, включно з інженерними системами**

Енергозберігаючі заходи

- + теплоізоляція даху
- + теплоізоляція мансардного поверху
- + утеплення фасаду
- + теплоізоляція перекриття над підвалом
- + теплоізоляція цоколя
- + теплоізоляція стін підвалу
- + теплоізоляція труб (система опалення та гарячого водопостачання), арматури й теплообмінників у підвалі
- + заміна вікон (у квартирах і місцях загального користування)
- + заміна зовнішніх вхідних дверей
- + встановлення автоматизованого теплового вузла
- + заміна опалювальних котлів та обладнання (насоси, техніка регулювання й управління тощо)
- + гідравлічне балансування системи опалення
- + заміна (модернізація) системи опалення та встановлення терморегуляторів на радіатори (можливо, системи дистанційного поелементного обліку споживання тепла), а також заміна однотрубною системи опалення на двотрубну
- + заміна системи питного й гарячого водопостачання
- + використання відновлюваних джерел енергії
- + заміна (модернізація) системи вентиляції
- + облаштування системи вентиляції з рекуперацією тепла
- + заміна старих ламп і світильників на енергозберігаючі (наприклад, світлодіоди, люмінесцентні лампи тощо)
- + встановлення датчиків руху на сходових клітках

Не енергозберігаючі, але технічно необхідні заходи

- * відновлення конструкцій даху
- * капітальний ремонт або заміна балконів, лоджій
- * ремонт входу до під'їзду
- * капітальний ремонт сходової клітки
- * заміна сантехнічного обладнання
- * заміна вхідних дверей у квартири
- * заміна системи водовідведення
- * санація зовнішніх стін будівлі

+/- заміна електроустановки
+/- модернізація / заміна ліфтів

Таблиця 2. Заходи комплексної термомодернізації

При фінансуванні термомодернізації за Програмою ФЕЕ слід орієнтуватися на пакети заходів, представлені в п. 3.3.2.

Проектування заходів має бути цілісним з урахуванням призначення й особливостей огорожувальних конструкцій будівель та інженерних систем. Це дозволяє, наприклад, зменшити виробництво потужності опалювальної системи з урахуванням проведення теплоізоляції фасаду та зменшення витрати води.

Потім виконуються комплексні чи поточні ремонтні роботи, залежно від можливостей фінансування.

Проектування та комплексна термомодернізація, як правило, — разові заходи для багатоквартирного будинку. До виконання цього комплексного процесу мають бути залучені фахівці з ремонту та енергоефективності. Рекомендації щодо їх вибору містяться у п. 3.2.3.

Що варто знати про заходи з термомодернізації?

Герметична ізоляція

Оболонка будівлі повинна бути якомога більш цілісною. Відсутність цілісної оболонки збільшує тепловтрати через дах, зовнішні стіни, підвали, вікна та двері. Ці місця підвищених тепловтрат можна визначити за допомогою термографії. Опалювальні приміщення повинні бути захищені суцільним ізоляційним шаром. Енергозберігаючі вікна мінімізують втрати енергії через зовнішню оболонку будівлі. Якщо теплоізоляція виконана неправильно, то утворюються «містки холоду».

«Містки холоду» — ділянки з неспівмірними втратами тепла. Крім великих втрат енергії, на таких ділянках у майбутньому можуть відбутися серйозні структурні пошкодження. Оскільки тепле повітря в приміщенні зустрічає холодні точки на стінах, вікнах або стелях, волога може конденсуватися. Через певний час ця вологість може призвести до утворення цвілі.

Дахи повинні бути водонепроникними та теплоізованими, в іншому випадку при підйомі теплого повітря вгору втрачається тепло. При плоских дахах покриття даху та ізоляційний шар часто з'єднані один з одним. За наявності горищного поверху (мансарди) туди вкладається теплоізоляційний матеріал. У крутих дахах між балками ізолюється стеля верхнього поверху чи обшивка даху.

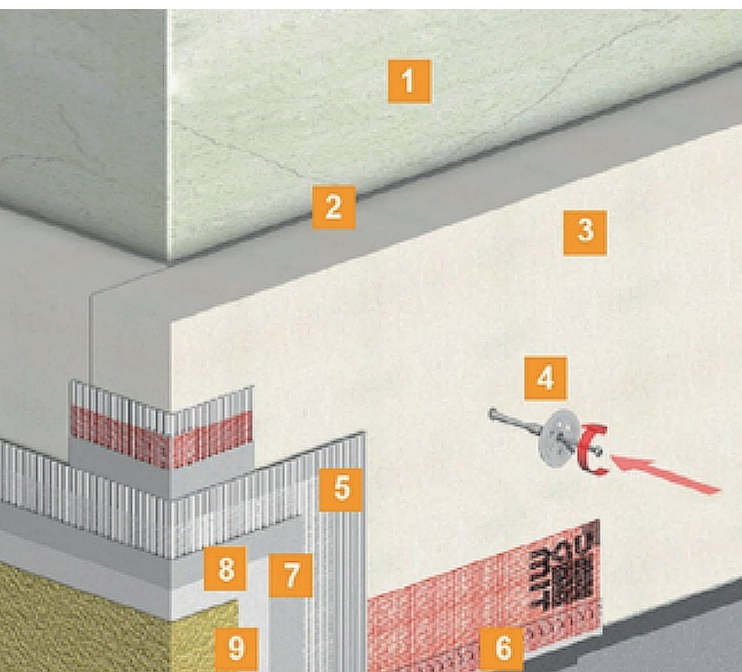
Часткова ізоляція фасаду зовні навколо окремих квартир **не дає значної економії** енергії для будівлі та заборонена законом. Часткова ізоляція згодом збільшує вартість комплексного утеплення фасаду будівлі в результаті демонтажу «клаптикової» теплоізоляції.

Зовнішні стіни схильні до сильних коливань температури й атмосферних впливів. Якщо зовнішні стіни не ізовані, можливі великі втрати тепла. Перед встановленням теплоізоляції необхідно перевірити конструкцію зовнішніх стін, щоб вибрати відповідну систему.

Найчастіше використовується комплексна система теплоізоляції (ТІКС), що складається з узгоджених між собою компонентів, які накладаються пошарово на фасад. Конструкція виконується за схемою: основним елементом є ізоляційна плита, яка приклеюється до фасаду та кріпиться дюбелями, потім йде армуючий розчин та арматурна сітка, ґрунтовка та фіналізує покриття. Навісний вентильований фасад також використовується в якості багатoshарової конструкції зовнішньої стіни.



Приклади утеплення фасаду © IWO e.V.



Ізоляція фасаду: арматурне полотно — 1 стіна (коробка будівлі); 2, 5, 7 — клейова шпаклівка; 3 — ізоляційні плити; 4 — анкери без «містків холоду»; 6 — армована сітка; 8 — ґрунтовка; 9 — оздоблювальний шар © dena

Поради: на що звернути увагу при виборі ізоляційних матеріалів?

- Особливо хороші ізоляційні матеріали мають низьку теплопровідність (λ , Λ значення): максимум $0,035 \text{ Вт/(м} \cdot \text{К)}$.
- Залежно від призначення об'єкта нормативно визначається допустима горючість ізоляційних матеріалів. Застосування негорючих утеплювачів (НГ) не обмежується, допускається застосування горючих утеплювачів класів горючості Г1 і Г2 (самозатухаючий) до умовної висоти 26,5 м.
- При проектуванні використовують негорючі матеріали (маркування А), вогнестійкі (маркування В1), легкозаймисті (маркування В2).
- Іншими важливими властивостями ізоляційних матеріалів є вологостійкість, міцність, вага, екологічність та ціна.

Незалежно від того, як використовується **підвал** (як тепловий пункт чи для інших потреб), рекомендується виконати його теплоізоляцію. Якщо підвал обігрівається, необхідно утеплювати стіни та підлогу, якщо залишається неопалюваним — рекомендується утеплити стелю підвалу, щоб підлога на першому поверсі була теплою.

Для ізоляції зовнішніх стін підвалу від ґрунту використовуються спеціальні ізоляційні матеріали, які не гниють, не пропускають вологу від ґрунту та витримують його тиск. Дуже важливе повне з'єднання ізоляції по периметру з ізоляцією верхньої зовнішньої стіни: тут не повинні виникнути «містки холоду».

Мінімальна товщина ізоляції залежить від властивостей конструкції, яку утеплюють, та визначається розрахунком при проектуванні.

Краще не опалювати лоджію

Неопалювані лоджії нагріваються тільки зовні сонцем і таким чином знижують втрати тепла в усьому домі. Вони утворюють буферну зону між внутрішнім і зовнішнім середовищем. З іншого боку, опалювальні лоджії віддають значну кількість енергії у довкілля. Однак ці втрати тепла можна знизити за рахунок особливо енергоефективного скління.

Старі вікна можуть призвести до значних втрат тепла та високих витрат на опалення. При встановленні нових вікон необхідно перевірити їх на відповідність чинним нормативним документам. **Енергозберігаючі вікна** мають теплоізоляційні властивості, які описуються коефіцієнтом теплопередачі (значення U_w). Сучасні вікна можуть сприяти пасивному виробництву сонячного тепла та зниженню споживання електроенергії, необхідної для штучного освітлення. Якщо зовнішній шум заважає, варто встановити звукоізолюючі вікна відповідного класу. Якщо планується теплоізоляція фасаду, вікна повинні бути встановлені перед утепленням фасаду. Це робиться з урахуванням ізоляції, яка повинна бути встановлена в отворі вікна.

Поради: чому важливе значення коефіцієнта U_w ?

Нові вікна мають низьке значення U_w . Чим воно нижче, тим менші втрати тепла. Важливе не тільки скління: найбільше тепла втрачається через рами. Тому слід вибирати вікна з меншою відстанню між рамами.

Особливо енергозберігаючими є вікна зі спеціально ізольованими рамами або рамами з багатокамерних профілів. Роздільні стулки вікна збільшують його тепловтрати. Так звані «теплі краї» вікон — це теплоізоляційне скло, в якому ущільнення країв покращено за допомогою пластмаси.

Вікна зі стандартним двошаровим теплоізоляційним склінням і менше ізольованими рамами досягають значення U_w в 1,3 Вт / (м²·К). Вікна з покращеним теплоізоляційним склінням і покращеними теплоізоляційними рамами досягають значення U_w в 1,1 Вт / (м²·К). З тришаровим склінням можна досягти значення U_w 0,8 Вт / (м²·К).

Коефіцієнт тепловіддачі вікна не повинен бути меншим, ніж коефіцієнт тепловіддачі зовнішньої стіни. Це ще

одна причина, через яку одночасна модернізація вікон і фасадів є доцільною.

Поради: що важливо при заміні вікон?

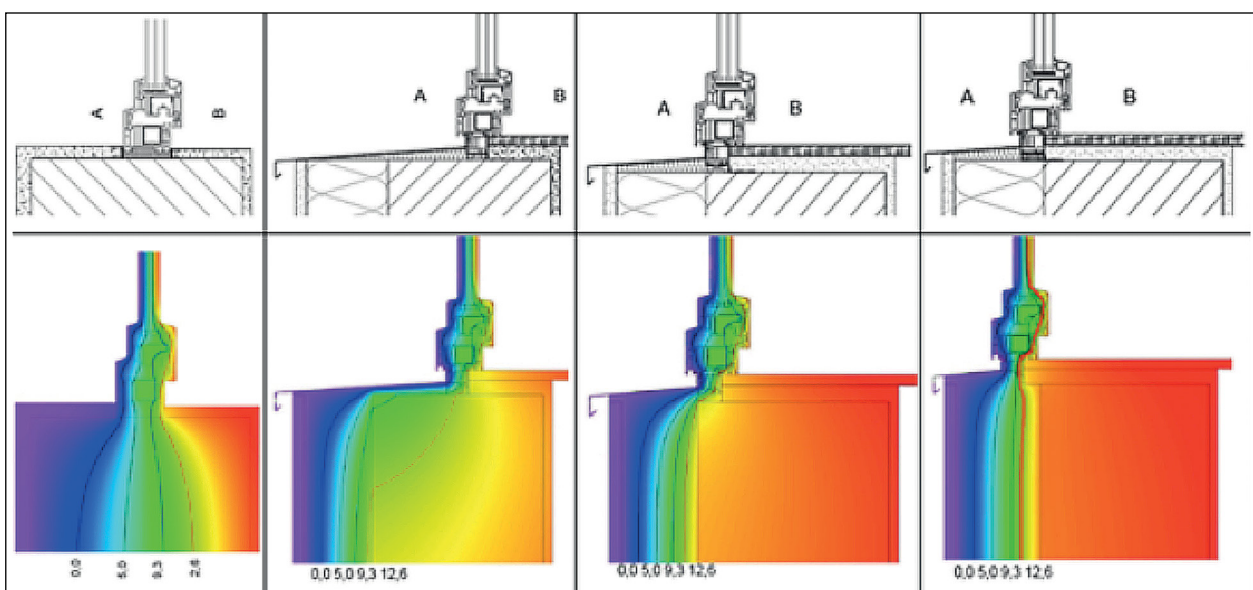
- щоб уникнути утворення «містків холоду», вікно слід встановлювати перед стіною в системі ТІКС;
- мінімальна ширина шва між віконною рамою і кладкою повинна становити 6-10 мм (залежно від конструкції);
- ущільнення повинно бути виконане за допомогою еластичного герметика. Найкраще використовувати паронепроникну стрічку для з'єднання вікон всередині та зовні, наприклад, Winflex@Inside та Winflex@Outside від BOSIG (див. фото далі). Будівельна піна не замінює внутрішню або зовнішню гідроізоляцію. Її використання призведе до того, що стрічка для з'єднання вікон не зможе бути приклеєна належним чином;
- шов під вікном, де встановлене підвіконня, також повинен бути ізольований і герметизований;
- за можливості ролети повинні бути встановлені на ізоляцію, щоб за коробами залишалася достатньо місця для ізоляції. В іншому випадку шви між коробами ролетами та ізоляцією повинні бути приклеєні ущільнювальною стрічкою. При цьому не слід використовувати будівельну піну.



Ущільнення віконної рами © dena

На малюнку нижче можна побачити, як впливає спосіб встановлення вікна на розподіл температурних полів у

зовнішній стіні. Це впливає на тепловтрати будинку та витрати на його опалення.



Вплив способу встановлення вікна на розподіл температурних полів у зовнішній стіні © dena

Заходи, які включають модернізацію **системи опалення**, залежать від її стану: модернізація теплообмінної станції, заміна котла, перехід з однотрубною системою опалення на двотрубну, заміна радіаторів і встановлення термостатів, встановлення

лічильників тепла, гідравлічне балансування системи опалення, заміна теплоізоляції труб опалення в неопалюваних приміщеннях.



Сучасна система опалення © IWO e.V.

Поради: на що звернути увагу при модернізації системи опалення?

- Нова теплообмінна станція або новий котел повинні мати залежну від погодних умов технологію регулювання, яка адаптує температуру теплоносія до поточної потреби будинку у теплі.
- При заміні котла обирайте технологію, яка краще використовує наявне паливо, наприклад, конденсаційний котел.
- При заміні теплообмінної станції або котла пам'ятайте, що нова система опалення потребуватиме менше теплової енергії, якщо попередньо ізолювати дах або фасад.
- Слід використовувати насоси з електронним регулюванням частоти обертання — сучасне обладнання, яке заощаджує до 80 % електроенергії.
- Оптимізація системи опалення («гідравлічне балансування» — регулювання опалювальних ліній і радіаторів) повинна бути виконана бездоганно. Це необхідна умова для забезпечення радіаторів потрібною кількістю теплоносія. Таким чином всі кімнати рівномірно забезпечуються теплом, при чому заощаджується значна кількість енергії. При правильному гідравлічному балансуванні можна заощадити до 10-15 % енергії.
- Через неправильний поперечний переріз труб, недостатню прокладку труб або неправильні розміри насосів можуть виникнути небажані шуми та збільшитися споживання електроенергії.
- Усі труби, арматура та теплообмінна станція в неопалюваному підвалі повинні бути добре ізовані. У такій теплоізоляції повинні бути відсутні щілини на переходах, вигинах і відгалуженнях. Мінімальна товщина шару теплоізоляції труб визначається вимогами будівельних норм.
- Слід перевірити можливість використання відновлюваних джерел енергії (наприклад, теплових насосів, сонячної енергії).
- Усі заходи повинні планувати та виконувати кваліфіковані фахівці.

У результаті повної ізоляції оболонки будівлі та герметичних вікон житловий будинок «герметично закритий». Тому необхідна модернізація **системи вентиляції**. Відповідна вентиляція важлива для видалення вологи, запахів і забруднювачів, а влітку — й тепла, а також для запобігання утворенню цвілі. Крім того, автоматичне керування вентиляцією сприяє заощадженню енергії.

Спеціальні витяжні системи використовують вентилятор для видалення використаного повітря й вологи там, де вони виникають: з кухні, ванної кімнати та туалету. Для доступу свіжого повітря у вікна спальень, дитячих кімнат і віталень встановлюються так звані вентиляційні решітки для зовнішнього повітря (ALD).

Система припливно-витяжної вентиляції з рекуперацією тепла дозволяє заощадити ще більше теплової енергії. Тепле відпрацьоване повітря нагріває холодне свіже. Для роботи вентиляторів потрібно від 2 до 3 кВт·год / м² на рік електричної енергії. Обсяг монтажу повітропроводів залежить від планування приміщення й конструкції будівлі. Вентиляція може регулюватися відповідно до спожитого струму за допомогою простих елементів управління, наприклад, триступеневого перемикача. Влітку система вентиляції може використовуватися для охолодження нічним повітрям.

Якщо в будинку відсутня система вентиляції або вона не забезпечує розрахункового повітрообміну, в приміщеннях утворюється волога та цвіль. Тому наполегливо рекомендується провітрювати приміщення кілька разів на день протягом максимум п'яти хвилин, широко відкриваючи вікна.

4.2. Індивідуальний план модернізації

Зважаючи на зношеність більшості житлових будинків в Україні, їх необхідно модернізувати комплексно. Однак наразі відсутня концепція та стратегія такої модернізації.

Можливим рішенням може стати підхід, реалізований у Німеччині: разом зі своїми партнерами експерти «Німецького енергетичного агентства» (dena) розробили Індивідуальний план модернізації (План), який успішно пройшов практичну перевірку. План добре сприйняли енергоаудитори, проектувальники та власники житла в Німеччині, оскільки завдяки йому фінансово слабкі домогосподарства або пасивні власники можуть стратегічно розв'язати проблему комплексної модернізації власних квартир і будинку в цілому.

Індивідуальний план модернізації для житлових будівель — це перелік скоординованих етапів на шляху реалізації комплексної термомодернізації.

З одного боку, його підготовці передують великий збір будівельних та енергетичних даних будівлі й консультації з експертами. З іншого — проводяться детальні обговорення з власниками, щоб Індивідуальний план модернізації ґрунтувався на реальних потребах і можливостях конкретного будинку.

При розробці Плану необхідно враховувати фінансові ресурси та побажання мешканців, які будуть відповідати об'єктивним вимогам до загального стану будівлі. Важливий позитивний ефект такого підходу в тому, що власники беруть участь в проекті з самого початку й ідентифікують себе з ним. Завдяки цьому зростає ймовірність того, що за Планом піде його практична реалізація.

Особлива перевага Плану в тому, що передбачені заходи не вимагають здійснення відразу всього пакета комплексної модернізації. Залежно від можливостей власників можна зробити окремі кроки в межах поступової реалізації всіх заходів. При цьому найважливішою умовою є те, що за всіма окремими кроками й заходами стоїть загальна концепція комплексної модернізації будівлі.

Проте варто врахувати, що кінцева вартість заходів, впроваджених покроково, в більшості випадків буде перевищувати вартість комплексної модернізації, виконаної відразу.

Внаслідок поетапної модернізації пакет заходів може бути адаптований до терміну експлуатації окремих будівельних конструкцій. У поєднанні з капітальним ремонтом це дозволяє підвищити економічну ефективність, оскільки витрати на техобслуговування все одно залишаються. Водночас, Індивідуальний план дозволяє виконати термомодернізацію покроково та з фінансової точки зору, адаптуючи її до наявних ресурсів: фінансовий тягар проекту розподіляється на більш тривалий період. Через це покрокова термомодернізація є прийнятним варіантом для українських власників і може стати поштовхом до розв'язання проблеми модернізації житлового фонду.

Для розробки Плану важливе залучення власників і тісний контакт з ними.



Схема складання Індивідуального плану модернізації © dena.

Сім кроків до Індивідуального плану модернізації:

- На першій консультації фіксуються дані будівлі та технічного обладнання, а також обговорюються побажання власників.
- Розрахунок вихідного стану відбувається з використанням спеціальних програмних продуктів.
- На підставі перших обговорень, даних і розрахунків готуються пропозиції щодо термомодернізації.
- Пропозиції узгоджуються з власниками з урахуванням остаточної концепції термомодернізації.
- Розробляється детальний Індивідуальний план та інструкції з його виконання.
- План видруковується та передається власникам.
- На завершальній зустрічі План та окремі документи обговорюються з власниками.



Приклад Індивідуального плану модернізації з описом покрокової реалізації окремих заходів (Німеччина) © BMWi



Процес модернізації © shutterstock

За концепцією *depa* власники отримують два наочних, графічно оформлених документи з реалізації та моніторингу проекту.

Перший документ — «Наш план модернізації» — містить огляд фактичного енергетичного стану будівлі, графічне представлення рекомендованих заходів, необхідний обсяг фінансування, рекомендації для подальших кроків та опис переваг модернізації.

Другий — «Допомога в реалізації» — детально описує конкретні заходи, витрати з модернізації, а також містить технічну документацію з енергетичними показниками будівлі, результати розрахунків і поради для власників після модернізації (як можна та потрібно змінити ставлення до заощадження енергії в будинку).

За допомогою цих двох документів навіть не фахівці зможуть зрозуміти зібрані дані про будинок, а також технічні та розрахункові процедури.

У межах міжнародного проекту «Німецько-Українські енергоефективні будинки», що фінансується Федеральним міністерством економіки й енергетики (BMWi), *depa* спільно з іншими німецькими партнерами представила концепцію Індивідуального плану модернізації в Україні.

Під час проекту на конкурсній основі було відібрано 20 модельних будинків з різних міст України з метою

їх підготовки до комплексної термомодернізації. Для цих будинків були розроблені Індивідуальні плани модернізації.

Попередні результати та досвід проекту отримали позитивний відгук як партнерів, так і власників житла. Практична реалізація Індивідуальних планів головним чином залежатиме від того, наскільки ФЕЕ зможе забезпечити фінансування проектів термомодернізації, чи будуть розроблені додаткові програми підтримки та стимули для власників.

Впровадження та реалізація Індивідуальних планів модернізації можуть мати такі позитивні ефекти для житлового господарства України:

- підвищення кваліфікації та рівня професійних знань проєктувальників, енергоаудиторів та управителів;
- підвищення якості консультацій, які надаються, та проєктування термомодернізації;
- у середньостроковій перспективі — впровадження стандартів з надання консультацій у сфері модернізації житлового фонду, що сприятиме подальшому розвитку ринку та зростанню довіри власників до результатів термомодернізації.

4.3. Рентабельність заходів з термомодернізації

Рентабельність інвестицій у заходи з термомодернізації часто є вирішальним критерієм їх реалізації. Тому мета аналізу рентабельності — пошук найвигіднішого рішення, яке при цьому відповідає вимогам щодо енергоефективності та побажанням власників.

Економічно доцільний рівень енергоефективності встановлюється за результатами **аналізу витрат і вигод за умови перевищення рівня вигод над рівнем витрат** протягом розрахункового терміну експлуатації будівлі. При цьому платежі (включно з відсотками по кредиту та його погашенням), що виникають при термомодернізації, повинні рефінансуватися шляхом економії енерговитрат.

Для ОСББ економічний розрахунок зазвичай проводить енергоаудитор. Він пояснює, за який термін окупляться інвестиції в заходи з термомодернізації, і таким чином допомагає власникам прийняти рішення. Можливі розрахунки як щодо окремих заходів, так і щодо пакетів заходів.

Перелік пріоритетів

Перелік пріоритетів складається на підставі конкретних значень рентабельності енергозберігаючих заходів. Він показує, які енергозберігаючі заходи дають найбільші результати з точки зору витрат і вигод. Якщо через фінансові причини неможливо реалізувати всі заходи одночасно, на підставі списку пріоритетів слід розробити концепцію поетапної термомодернізації.

Для аналізу рентабельності необхідні такі дані:

- сума інвестиційних вкладень, яка складається з витрат, необхідних у будь-якому випадку, енергетично значущих витрат та інших витрат на модернізацію;
- умови фінансування з терміном кредитування, відсотками та погашенням, а також з урахуванням наявних субсидій;
- витрати на технічне обслуговування і поточний ремонт елементів будівлі та його інженерних систем після термомодернізації, а також термін їх служби;
- енергозбереження, яке досягається, та відповідне зниження витрат на енергію (опалення та гаряча вода) з урахуванням поточних тарифів і прогнозу їх зростання.

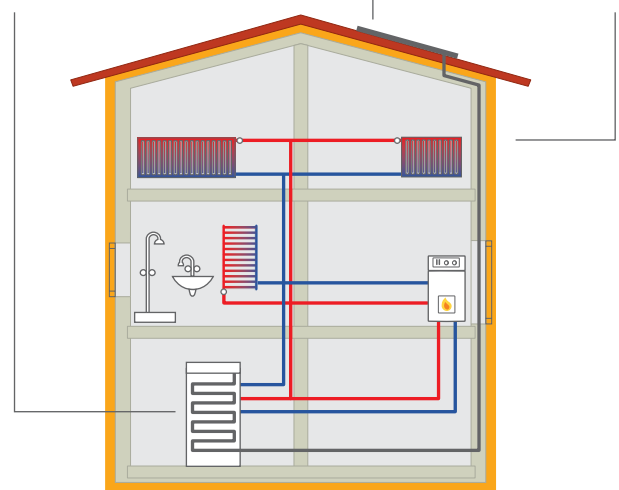
Причини відмінності в оцінці рентабельності термомодернізації та окремих заходів з енергоефективності:

- модель фінансування;
- місце розташування;
- життєвий цикл багатоквартирного будинку;
- фактичний технічний стан будівлі до виконання відповідних робіт;
- обсяг робіт з модернізації;
- динаміка цін на енергію.

початковий стан будівлі та варіанти модернізації: енергетичні показники

потреба в енергії та витрати на енергоспоживання будівлі до та після модернізації (прогноз)

приблизні річні витрати на технічний ремонт



житлова площа у м²

- додаткові умови:
- період, який розглядається
 - інфляція
 - зростання цін на енергію
 - принцип «зчеплення»

Огляд даних та умов для розрахунку рентабельності © dena

Для найбільш реалістичного аналізу рентабельності важливо, щоб економія енергії, розрахована при відповідному варіанті термомодернізації, була в підсумку досягнута на практиці та не була завищеною. Тому енергоаудитор повинен критично проаналізувати збалансованість кінцевого енергоспоживання будівлі в первісному стані та адаптувати його до реальних умов експлуатації. Фактична експлуатація будівлі може значно відрізнятись від нормативних показників.

Типові фактори впливу, які варто враховувати:

- Температура в приміщенні: фактична температура істотно впливає на енергоспоживання житлового будинку та може значно відрізнятись від нормативної температури приміщення, яке використовується (19-20 °C). Зниження температури в нічний час і часткове опалення приміщень сприяють зниженню температури при поганій теплоізоляції. В результаті фактичне середнє значення кімнатної температури в будівлях з поганою теплоізоляцією зазвичай значно нижче, ніж у добре ізольованих будівлях.
- Втрати тепла при вентиляції та зниження повітрообміну: при провітрюванні кімнати з відпрацьованим повітрям в атмосферу виноситься до 40 % тепла. Як наслідок, збільшуються витрати на опалення. При хорошій теплоізоляції система вентиляції повинна забезпечити безперебійну заміну повітря в усіх приміщеннях — у ванних кімнатах, туалетах і кухнях. Тому кількість повітрообміну повинна бути відповідним чином скоригована.
- Споживання гарячої води: споживання гарячої води суттєво коливається залежно від кількості мешканців у квартирі та має бути адаптоване до поведінки користувачів.

Прогнозоване річне споживання енергії при варіанті термомодернізації та майбутні річні витрати на енергоспоживання також слід оцінити реалістично. Ці значення враховуються при розрахунку рентабельності та необхідні для визначення щорічної економії витрат на енергію.

Зворотні ефекти — досвід того, що розрахований потенціал енергозбереження після термомодернізації не повною мірою відбивається на фактичному споживанні енергії. Причина зазвичай полягає у збільшенні енергоспоживання з боку мешканців. Наприклад, якщо до термомодернізації температура в деяких приміщеннях була нижче нормативної, то після термомодернізації може бути досягнута вища температура відповідно до норми, що, відповідно, призведе до підвищення витрат на опалення. Розширення загальної площі при термомодернізації також збільшує споживання кінцевої енергії. Зворотні ефекти скорочують або повністю виключають потенціал заощадження енергії від реалізації енергоефективних заходів.

- Правила експлуатації: навчання мешканців правильній експлуатації нових систем опалення та вентиляції може привернути їхню увагу до раціонального енергоспоживання.
- Період, який розглядається: термін експлуатації будівельних елементів і технічних компонентів, оновлених у межах проекту термомодернізації. Так можна визначити, чи вони окупаються протягом свого життєвого циклу. Дах, зовнішні стіни, а також їх ізоляція, як правило, служать не менше 50 років; опалення, вентиляція та сонячна установка — не менше 20 років. Термін служби пластикових рам і віконних стулок не менше 40-50 років, скління — не менше 30 років. Таким чином, при термомодернізації зазвичай оновлюються будівельні елементи та компоненти обладнання з різним терміном служби. Для спрощення розрахунку рекомендується «середній» розглянутий період у 25 років.
- Принцип «зчеплення»: енергозберігаючі заходи виконуються тільки тоді, коли елемент будівлі в будь-якому випадку вимагає проведення робіт у межах капітального ремонту або для уникнення аварійної ситуації.

Облік витрат

Необхідна умова правдивого розрахунку рентабельності — чітке розмежування загальних витрат на термомодернізацію.

Слід розрізняти разові інвестиційні витрати в межах термомодернізації та щорічні витрати на житловий будинок. У таблиці 3 міститься огляд окремих категорій витрат.

Разові інвестиційні витрати на термомодернізацію житлового будинку		
Повна вартість термомодернізації	Витрати на капітальний ремонт	Витрати на заходи з відновлення робочого стану (технічних) споруд, обладнання, будівельних елементів і функціональних одиниць будівлі. Капітальний ремонт часто означає ремонт або заміну будівельних елементів, а також удосконалення будівельних елементів та устаткування відповідно до сучасних вимог техніки.
	Додаткові витрати, пов'язані з підвищенням енергоефективності	Витрати на енергоефективні заходи, які виникають додатково до звичайних ремонтних робіт.
Витрати на заходи з підвищення комфорту проживання		Витрати на такі заходи, як розширення загальної площі (наприклад, переобладнання горищного поверху в житлових цілях, розширення балкона), модернізація внутрішніх приміщень (наприклад, ванних кімнат), оновлення прибудинкової території або встановлення центральної системи розподілу гарячої води й тепла, а також радіаторів.
Поточні щорічні витрати на житловий будинок		
Витрати на поточний ремонт (технічне обслуговування та ремонт) — «витрати, необхідні в будь-якому випадку»		Технічні та адміністративні заходи протягом усього життєвого циклу будівлі, призначені для підтримки (та поліпшення) функціонального стану будівлі чи відновлення її початкового стану з метою забезпечення належного використання. Поточний ремонт включає технічне обслуговування, інспектування, ремонт і покращення.
Витрати на енергоспоживання		Витрати на опалення житлового будинку та підігрів гарячої води з використанням одного чи декількох джерел енергії.

Таблиця 3. Огляд категорій витрат при термомодернізації будівель

На відміну від поточного чи капітального ремонтів заходи, пов'язані з термомодернізацією та енергоефективністю, крім підвищення комфорту проживання та збільшення вартості нерухомості, забезпечують економію коштів шляхом зниження енергоспоживання. Тому вирішальним для аналізу рентабельності є те, чи перевищує сума коштів, заощаджених завдяки зниженню витрат на енергію, суму додаткових витрат на високе енергоспоживання до проведення заходів протягом нормативного терміну експлуатації.

Порада

Розрахунок економічних витрат — лише один з критеріїв при прийнятті рішення про термомодернізацію. Необхідно також враховувати важливі фактори, які важко оцінити кількісно:

- підвищення комфорту проживання (наприклад, приємніший мікроклімат у приміщенні);
- збільшення ринкової вартості нерухомості;
- екологічні критерії, зокрема зменшення рівня викидів CO₂;
- естетичні аспекти.

Приклад розрахунку рентабельності з урахуванням економії енергії

Як приклад для розрахунку рентабельності термомодернізації розглянемо типовий український дев'ятиповерховий будинок на 145 квартир загальною площею 10,7 тисячі м². Його власники розглядають два варіанти енергоефективних заходів: пакет А (часткова термомодернізація, оновлення інженерних систем будинку) та пакет Б (комплексна термомодернізація).

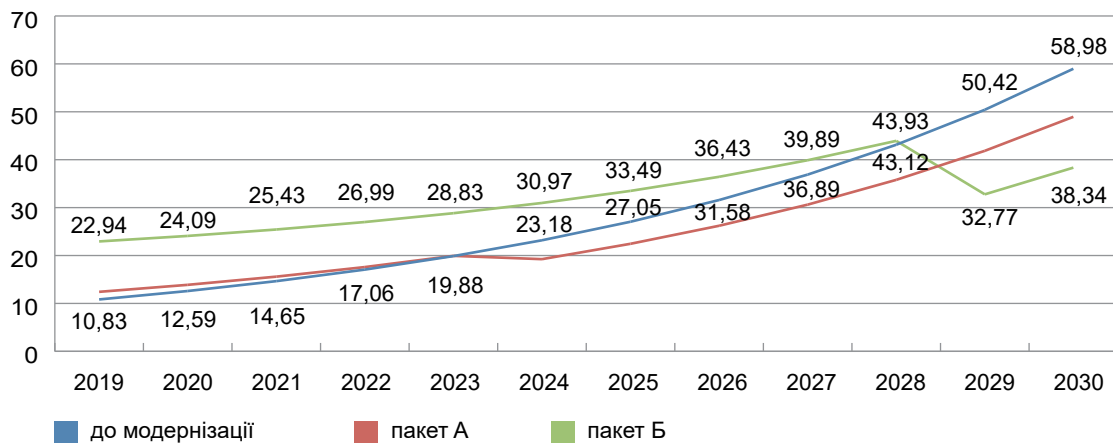
За розрахунками енергоаудитора, при реалізації пакета А вдасться заощадити 17 % енергії, яку споживає будинок, а пакета Б — 35 %. При цьому термін окупності заходів пакета А з урахуванням умов кредитування, інфляції, зростання тарифів на опалення складе 6 років, а пакета Б — 11 років.

Термін окупності — це період, необхідний для того, щоб заощадження, отримані внаслідок економії енергоресурсів шляхом проведення термомодернізації, покрили витрати на реалізацію заходів з термомодернізації.

При комплексному пакеті енергоефективних заходів термін їх окупності майже вдвічі більший через те, що вартість заходів майже в сім разів вища, ніж пакета А.

Для фінансування термомодернізації ОСББ бере банківський кредит під 17,5 %. При цьому для пакета А термін кредитування складе 5 років, а для пакета Б — 10 років. Додаткове щомісячне навантаження на власників за виплату кредиту складе 3,43 грн / м² (пакет А) та 15,90 грн / м² (пакет Б).

Загальні витрати на експлуатацію, енергоресурси та погашення кредиту (грн / м² на місяць)



Динаміка зростання загальних витрат на житло при реалізації часткової та комплексної термомодернізації, включно з експлуатацією, енергоресурсами та погашенням кредиту

Представлений графік підтверджує, що комплексна та, відповідно, дорожча термомодернізація спричинить додаткове фінансове навантаження на власників на тривалий період часу (близько 10 років). Це додаткове фінансове навантаження поступово буде скорочуватися й у перспективі призведе до зниження загальних витрат на житло — навіть у порівнянні з варіантом часткової термомодернізації.

Хоча фінансове навантаження при реалізації пакета А менше та виплата кредиту закінчиться через 5 років, будинок необхідно модернізувати далі. Тому ОСББ знову доведеться брати кредит і починати процедуру термомодернізації спочатку — проводити наступні заходи.

Також варто звернути увагу на те, що якщо модернізувати систему опалення без утеплення фасаду (пакет А), то опалення має бути більш потужним, щоб обігрівати неутеплений будинок. При комплексному підході можна оптимізувати систему опалення завдяки утепленню, і в результаті знизити витрати на обладнання.

Залучення коштів державної підтримки для часткового фінансування енергоефективних заходів зменшує фінансовий тягар з обслуговування великого банківського кредиту, робить термомодернізацію доступнішою та істотно скорочує термін її окупності.

5

Рекомендації щодо роботи з власниками



Презентація на зборах власників © IWO e.V.

5.1. Загальні рекомендації щодо проведення зборів

Для ефективної взаємодії та конструктивної роботи з мешканцями багатоквартирного будинку голова ОСББ повинен бути вмілим комунікатором, вибудовувати стосунки між співвласниками квартир та інститутами, з якими мешканцям доводиться мати справу, а також знаходити способи підвищувати довіру співвласників до важливої інформації, позбуваючись фактів і тверджень сумнівного походження.

Управління багатоквартирним будинком вимагає максимальної публічності та прозорості, врахування думки всіх співвласників.

Проведення загальних зборів (вищий орган управління об'єднання власників) вимагає ретельної підготовки:

- Повідомлення про час і місце проведення зборів потрібно особисто вручити кожному власнику в письмовому вигляді під розписку або надіслати рекомендованим листом.

- Оголошення про проведення зборів необхідно розмістити у всіх найбільш відвідуваних і видимих місцях не менше ніж за 14 днів до заходу.
- В оголошенні повинна бути вказана інформація щодо порядку денного для того, щоб співвласники могли заздалегідь ознайомитися, обговорити її з іншими співвласниками та сформувати власну позицію з питань, які будуть розглядатися.

Очевидно, що іноді питання, які виносяться на збори, викликають резонанс серед власників та охочих висловитися щодо них чимало. Насамперед рекомендується визначити термін, під час якого співвласники можуть подати зауваження або пропозиції в письмовій формі (наприклад, останній термін подання — за три дні до загальних зборів), а також вказати спосіб подання пропозицій (електронна пошта, поштовий ящик, години прийому ОСББ). До проведення загальних зборів зауваження й пропозиції необхідно узагальнити та згрупувати залежно від специфіки інформації, а також у межах кожної групи визначити уповноважену особу з-поміж власників для подання спільної позиції.

Поради щодо вибору місця проведення загальних зборів

- Розмір приміщення: надто тісне приміщення буде дискомфортним для учасників і створить негативну психологічну атмосферу; натомість дуже велике — знижуватиме увагу, буде менше контакту між учасниками зборів, може виникати відчуття віддаленості.
- Відсутність перешкод або бар'єрів між усіма учасниками: для максимального контакту та залучення учасників між присутніми повинен бути відкритий простір — наявність столів та інших бар'єрів між людьми «закриває» людину, а також спонукає до дій, не пов'язаних зі зборами (наприклад, учасник розкладає власні документи, газету, ноутбук, телефон — і починає займатися власними справами).
- Мікрофони для президії зборів покращують звучання (і розуміння), сприяють керуванню увагою аудиторії.
- Оптимальне освітлення сприяє максимальному контакту між присутніми.

Загальні збори — це двостороння комунікація. З усіх питань порядку денного зустріч повинна відбуватися у форматі діалогу — питань та відповідей. Важливе конструктивне обговорення спірних моментів, щоб у підсумку дійти до спільного остаточного рішення, яке враховує думку всіх сторін.

Основні проблеми, що виникають на загальних зборах:

- агресивний чи упереджений настрій учасників зборів та сторонніх осіб, яких співвласники можуть запросити на збори;
- обговорення питань, які не стосуються порядку денного загальних зборів;
- недостатня поінформованість власників з питань, визначених у порядку денному (через що втрачається час на роз'яснення, тому що учасники зборів, які не розуміють суті проблеми, можуть поводитися агресивно).

На загальних зборах дуже важлива людина, яка виконує функції **модератора** заходу (зазвичай це голова загальних зборів). Модератор повинен дотримуватися нейтральної позиції при обговоренні, в жодному разі не демонструвати згоду чи незгоду з думкою когось з учасників.

На початку зборів варто озвучити та узгодити правила комунікації, дотримуватися яких повинні всі учасники, а також встановити регламент тривалості виступів. Перелік правил може варіюватися залежно від конкретної ситуації в будинку та враховувати специфіку аудиторії.

Поради: найважливіші правила комунікації

- Кожен учасник має право висловити свою думку. До початку зборів охочі виступити повинні заявити про це голові та зареєструватися.
- Визначення часу, яке є у кожного охочого висловитися.
- Повага учасників до доповідача: не перебивати, не коментувати.
- Дотримання черговості виступів.
- Акцент на тому, що питання порядку денного спрямовані на загальні ідеї та цінності, а також на досягнення результату, оптимального для всіх, а не для окремого власника.
- Важливо пам'ятати про обов'язок кожного співвласника підтримувати в належному стані не тільки власну квартиру, а й інші частини житлового комплексу. Саме на забезпечення оптимального стану всього житлового будинку спрямовані спільні зусилля власників.
- Дотримання правил хорошого тону: не переходити на особистості, уникати образливих висловлювань.

Рекомендується заздалегідь підготувати плакат з такими правилами або написати їх на зборах (на фліпчарті, ватмані або іншому доступному носії). Якщо правила будуть порушуватися, модератор може звертати увагу на затверджені всіма умови комунікації.

Процес проведення загальних зборів і прийняті рішення оформляються протоколом загальних зборів. Прийняті рішення та результати голосування публікуються способом,

оптимальним для всіх мешканців будинку: на дошках оголошень біля під'їздів, розсилкою у Viber-групі, на сайті або сторінці ОСББ в соціальних мережах (за наявності).

5.2. Комунікація з мешканцями

Комунікація — це спланована та системна діяльність для встановлення й підтримки хороших стосунків і взаєморозуміння між власниками та мешканцями багатоквартирного будинку.

Для досягнення взаєморозуміння та налагодження співпраці в будинку важливо мати спільну мету та діяти згідно з принципами для досягнення бажаного й позитивного результату. Кожен співвласник має чітко знати й розуміти цілі ОСББ та шляхи їх досягнення. Для цього голові важливо проводити ефективну та зрозумілу роз'яснювальну роботу.

Повідомлення про проведення загальних зборів включає тільки короткий виклад питань, які мають бути розглянуті. Щоб збори відбулися успішно, потрібно провести попередню роботу: роз'яснити співвласникам важливість питань, які будуть обговорюватися, а також розповісти про переваги й недоліки рішень щодо цих питань для будинку в цілому й для кожного власника / мешканця особисто.

Якщо в будинку кілька сотень квартир — це дуже непростий процес, тому голові зазвичай допомагає ініціативна група. Їм слід попередньо поспілкуватися з двома основними категоріями мешканців:

- з мешканцями, які мають авторитет серед власників і до думки яких будуть дослухатися. Варто дізнатися їхню точку зору на проблеми й питання, винесені на збори, та в разі схвалення — заручитися їхньою підтримкою;
- з мешканцями, які зазвичай виступають проти. В цьому випадку потрібно заздалегідь спробувати їх переконати або трохи зменшити опір. Важливо буде до зборів почути їхні аргументи, щоб підготувати свої контраргументи.

Крім того, можна використовувати маленькі хитрощі — залучити «добровільних помічників». Найактивніші в цьому плані — пенсіонери. У них багато вільного часу, вони зазвичай знають все та про всіх мешканців, і відповідно їм легко знайти підхід навіть до найбільш проблемних власників.

Свій виступ на зборах потрібно будувати так, щоб проблема стала зрозумілою для всіх співвласників. Зазвичай це дуже різний контингент осіб за віком, освітою та фахом. Донесення проблеми повинно бути лаконічним і коротким.

Поради

Важлива ретельна попередня підготовка виступу на зборах.

Проаналізуйте основні цілі та завдання вашого ОСББ та визначте прив'язку до них конкретної проблеми. Підготуйте відповіді на наступні питання:

- У чому полягає проблема? Яке у неї чітке формулювання та які можуть бути наслідки, якщо її вчасно не вирішити?
- Чого я хочу досягти своїм виступом — підвищити рівень знань, змінити ставлення до питання, зруйнувати міфи, подолати нерозуміння, сформулювати в аудиторії відповідну думку?
- Що потрібно сказати учасникам? Формулювання основного повідомлення — ідеї, яку кожен повинен прийняти та повірити в неї. Для переконливості повідомлення слід підкріплювати фактами, цифрами, статистикою тощо.
- Як донести повідомлення? Щоб повідомлення було зрозумілим, воно повинне відповідати чотирьом правилам: простота вираження, чітка структура, суть, доповнення, що стимулює. Наприклад: після ремонту фасаду наш будинок прикрасить вулицю, де вже п'ять будинків відремонтовані. Важливо враховувати, що слова у комунікації сприймаються менше ніж на 10%. Більше уваги привертають жести, мова тіла, правильна побудова інтонації, а також наявність візуальних елементів: демонстрація фото, інфографік, презентацій тощо. Тому бажано підготувати роздаткові матеріали для кожного учасника з візуалізованими даними.
- Як в результаті ми зможемо оцінити результат? За якими критеріями можна вважати доповідь ефективною?

Щоб мотивувати співвласників прийняти певні рішення чи вчинити дії, радимо використовувати структуру промови, яку ще в 1930-х роках розробив Елан Монро, професор університету Пердью. Ось п'ять кроків, на яких будується виступ:

1. Захопити й утримати увагу: розкажіть анекдот або історію з життя, якийсь цікавий факт або приголомшливу статистику — будь-що, що зосередить увагу аудиторії на вас.
2. Сформулювати актуальність (демонстрація потреби у зміні): викладіть наявну проблему з фактами, візуалізацією, що підтверджують її. Потрібно донести, яким чином проблема торкнеться кожного зі співвласників і які будуть наслідки, якщо проблему не вирішити.
3. Подання альтернативи, що відповідає потребам: якщо можливо, то до основного варіанту надайте альтернативне(і) розв'язання проблеми. На людей позитивно впливає можливість вибору. Виклад цього пункту повинен бути максимально чітким і деталізованим, з прикладами та статистичними даними, щоб слухачі переконалися в ефективності рішення.
4. Візуалізація результату: максимально реалістично опишіть наслідки, які будуть у разі ігнорування конкретної проблеми. А після цього на контрасті окресліть ситуацію в майбутньому, якщо співвласники підтримають вашу пропозицію.
5. Заклик до дії: на цьому етапі чітко сформулюйте, що конкретно кожен співвласник може зробити для розв'язання проблеми, стимулюйте їх бажання до дій в цьому напрямку.

Вкрай рідко проблема та запропоновані рішення отримують одностороннє схвалення усіх співвласників. Найчастіше виникають активні дискусії. У такому випадку необхідно вдаватися до переговорів — процесу, коли всі сторони просуваються з їх протилежних на початку позицій у положення, коли може бути досягнуто згоди.

До таких ситуацій потрібно підготуватися заздалегідь, щоб не розгубитися, а мати наготові чіткі аргументи для доказів необхідності прийняти конкретну позицію. Аргументами можуть бути посилання на конкретні закони чи інші нормативні документи, висновки експертів, історії успіху інших ОСББ, статистика, опис можливих вигод і негативних наслідків, прогнози щодо змін показників тощо.

Обов'язково слід подбати про письмову фіксацію всіх рішень та домовленостей у протоколі, а також домовитися про те, як буде відстежуватися реалізація прийнятих рішень. Проекти рішень в протоколі доцільно готувати заздалегідь та викладати в наказовому тоні («зобов'язати правління ...», «вивчити питання про ...», «вжити заходів щодо ...» і т.д.).

Приклади рішень у протоколі:

- «Визнати доцільним впровадження заходів з енергоефективності в будинку шляхом проведення капітального ремонту будинку та участь в проекті для отримання часткового відшкодування вартості здійснених заходів з енергоефективності».
- «Встановити, що такі засідання ініціативної групи скликаються за ініціативою будь-якого з членів ініціативної групи та вважаються правомочними у разі присутності більш ніж половини її членів».
- «Затвердити перелік заходів з енергоефективності, які повинні бути впроваджені в будинку, на загальну суму, що не перевищує ____ грн: теплоізоляція зовнішніх стін і конструкцій, заміна вікон і дверей в під'їзді, встановлення індивідуального теплового пункту».

5.3. Робота з потенційними неплатниками

Фінансовою основою діяльності ОСББ є платежі на утримання будинку, які надходять від співвласників. Їх сплата — обов'язок кожного власника.

Однак іноді виникають ситуації, коли співвласники не платять за утримання будинку та комунальні послуги через низку причин (фінансових, соціальних, психологічних). У такому випадку обов'язок голови ОСББ — проаналізувати ці причини та вжити заходів, що запобігають несплаті й забезпечують ліквідацію заборгованостей. Також важливо заздалегідь передбачити комплекс конкретних заходів, спрямованих на те, щоб поліпшити збір внесків і платежів, спонукати співвласників до своєчасної оплати утримання спільного майна та комунальних послуг.

Для співвласників, які мають заборгованість та низькі доходи: для поетапного зменшення суми боргу укладається угода про реструктуризацію боргу відповідно до Закону України від 20.02.2003 № 554-IV «Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію». Цей спосіб полегшує умови погашення боргу шляхом зміни термінів сплати суми заборгованості за житлово-комунальні послуги. Реструктуризація заборгованості розраховується у залежності від рівня доходів мешканців-боржників на термін до 60 місяців. Заборгованість виплачується щомісяця. Загальна сума платежів (поточних і по заборгованостях) не повинна перевищувати 25 % сукупного доходу всіх членів сім'ї, що визначається при нарахуванні субсидій для громадян, які працюють, та 20 % — для пенсіонерів та інших осіб, які отримують будь-які види соціальної допомоги.

Для категорії співвласників, які не мають фінансових труднощів, проте не задоволені якістю надання житлово-комунальних послуг або ж не згодні з їх

вартістю: необхідно постійно інформувати про проведені роботи, про рівень тарифів, а також про нарахування штрафних санкцій за несвоєчасну оплату комунальних послуг відповідно до змін, внесених до Закону України № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги», які набули чинності 01.05.2019. Для цього можна використовувати квитанції для оплати (їх зворотний бік), розміщувати відповідну інформацію на сайті ОСББ, на сторінці або в групі в соціальній мережі, у Viber-групах тощо.

Спори щодо визначення частки співвласника в обов'язкових платежах на утримання та ремонт неподільного й загального майна, а також в інших загальних витратах слід вирішувати в суді. Щоб уникнути тривалих судових розглядів, рекомендовано побудувати такий процес прийняття рішень, який буде зрозумілим для кожного співвласника.

Порада:

Інформуйте та нагадуйте: вчасно оплачуючи рахунки, співвласник зберігає спільне майно, в іншому випадку — завдає шкоди не тільки інтересам людей, які живуть поруч, а й в перспективі — стану своєї квартири.

5.4. Створення ініціативної робочої групи



Конструктивна співпраця в межах ініціативної групи © IWO e.V.

Ініціативна робоча група — це співвласники багатоквартирного будинку (не менше трьох), які добровільно на громадських засадах беруть на себе певні обов'язки. Зазвичай ініціативна група проводить інформаційно-роз'яснювальну роботу серед інших співвласників і мешканців щодо актуальних для ОСББ питань, вивчає проблеми, які виникли, організовує спільні заходи (свята, толоки тощо).

Співвласники в будинку часто змінюються: хтось продав квартиру, хтось отримав у спадок, хтось купив, хтось здає в оренду — варіантів безліч. Тому особливо актуальна робота ініціативної групи з оновлення інформації про власників. Часто саме члени ініціативної групи надають власникам необхідну інформацію, щоб дізнатися їхню думку щодо того чи іншого питання, і таким чином допомагають голові ОСББ.

Підготовка до термомодернізації — досить складний процес, що потребує витрат часу. Відповідно голові ОСББ складно самостійно готувати та супроводжувати проект. Тому з-поміж співвласників на загальних зборах варто вибрати ініціативну робочу групу.

Ініціативна робоча група повинна підтримувати голову ОСББ при реалізації проекту термомодернізації.

В ініціативній групі повинні бути фахівці з різних сфер, які в комплексі зможуть якісно виконати роботу, застосовуючи свої знання та кваліфікацію. Вибирати й погоджувати умови співпраці з виконавцями робіт в межах проекту значно простіше, коли в учасників групи

є досвід у бізнесі, нерухомості та техніко-інженерних питаннях.

Оптимальний склад ініціативної робочої групи:

- бухгалтер;
- інженер;
- представник бізнесу;
- фахівець у сфері нерухомості.

Завдання ініціативної робочої групи:

- на підготовчому етапі — попередньо оцінити будівлю;
- документацію ОСББ та наявні / можливі перешкоди для реалізації термомодернізації;
- аналізувати ризики й переваги;
- контролювати дотримання необхідних вимог з вибору енергоаудитора або підрядників;
- забезпечити належне документування всіх процесів;
- контролювати роботу виконавців, таким чином забезпечуючи якість виконання.

6

Додатки

Додаток 1: Приклад договору про надання послуг з енергоаудиту

ДОГОВІР ПРО НАДАННЯ ПОСЛУГ З ЕНЕРГОАУДИТУ

м. _____ 201 _____ року

_____, ідентифікаційний код юридичної особи (код ЄДРПОУ):

_____, в особі _____, що діє на підставі Статуту (надалі — «Замовник»), з однієї сторони, та

_____, ідентифікаційний код юридичної особи (код ЄДРПОУ):

_____, _____, що діє на підставі Статуту (надалі — Виконавець), з другої сторони, кожен окремо — «Сторона», а разом — «Сторони», уклали цей договір про надання послуг з енергоаудиту (надалі — «Договір») про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

- 1.1. Виконавець зобов'язується надати послуги з комплексного енергетичного аудиту, в тому числі підготувати письмовий технічний звіт про результати енергоаудиту (надалі — «Послуги»), на підставі отриманої від Замовника заявки, а Замовник зобов'язується прийняти та оплатити Виконавцеві зазначені Послуги.
- 1.2. Технічні вимоги на виконання енергоаудиту викладені в додатку № 1, що є невід'ємною частиною цього Договору.
- 1.3. Якість надання Послуг Виконавцем має відповідати вимогам, що ставляться до такого виду послуг чинним законодавством, державними будівельними нормами та стандартами України.
- 1.4. Перелік Послуг, що надаються Виконавцем, місце, строки їх надання та ціна визначаються Сторонами окремо шляхом укладення Додаткових угод, що є невід'ємними частинами цього Договору.
- 1.5. Розрахунки здійснюються Замовником не пізніше 15 (п'ятнадцяти) робочих днів з моменту взаємного підписання Сторонами Акта приймання-передачі наданих послуг або протягом 15 (п'ятнадцяти) робочих днів з дня отримання Замовником рахунку-фактури.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Замовник зобов'язаний:

- 2.1.1. Надати Виконавцеві або його представникам доступ до всіх приміщень будівлі та її інженерних систем;
- 2.1.2. Прийняти надані Послуги за умови відсутності зауважень стосовно їх якості та відповідності вимогам, визначеним пп. 1.2. та 1.4. Договору;
- 2.1.3. У разі відсутності зауважень затвердити акт приймання-передачі наданих послуг протягом __ (____) робочих днів з моменту його подачі Виконавцем;
- 2.1.4. Оплатити надані Послуги в розмірі, у строки та в порядку, встановлених Договором;
- 2.1.5. Надавати Виконавцю вихідні дані, необхідні для виконання ним взятих на себе зобов'язань, протягом __ (____) календарних днів з дня підписання Додаткової угоди, яка визначає перелік послуг, місце та строки їх надання, ціну Договору. У разі зміни вихідних даних Замовник зобов'язаний негайно, але не пізніше __ (____) календарних днів з моменту виникнення таких змін, сповістити про це Виконавця шляхом надсилання повідомлення на електронну адресу, вказану у п. 10 цього Договору. У разі зміни вихідних даних Сторони за необхідності та за взаємною згодою вносять зміни до умов Договору.

2.2. Замовник має право:

- 2.2.1. Відмовитись від Договору у разі невиконання або неналежного виконання Виконавцем зобов'язань за Договором, повідомивши про це його письмово за 10 (десять) календарних днів до дати припинення дії Договору;
- 2.2.2. Контролювати хід та якість надання Послуг;
- 2.2.3. Призначати Виконавцю строки для усунення недоліків, виявлених під час надання Послуг, а у випадку невиконання цієї вимоги у визначений строк — ініціювати розірвання Договору.

2.3. Виконавець зобов'язаний:

- 2.3.1. Надати Послуги відповідно до умов Договору;
- 2.3.2. Надати Послуги власними матеріалами й устаткуванням, технічними засобами й транспортом без будь-якої додаткової оплати з боку Замовника;
- 2.3.3. Усунути недоліки, виявлені Замовником, у визначений Замовником строк, після чого повторно направити акт приймання-передачі наданих послуг на підпис Замовникові;
- 2.3.4. Інформувати в установленому порядку Замовника про хід виконання зобов'язань за Договором, обставини, що перешкоджають його виконанню, а також про заходи, необхідні для їх усунення;
- 2.3.5. За результатом проведеного енергоаудиту розробити технічний звіт про результати енергоаудиту, додержуючись вимог, що звичайно ставляться до подібної документації;
- 2.3.6. Передати Замовникові документацію в порядку та на умовах, визначених цим Договором;
- 2.3.7. Не передавати без згоди Замовника документацію третім особам;
- 2.3.8. Відповідати за недоліки документації та на вимогу Замовника безоплатно усувати виявлені недоліки;
- 2.3.9. Протягом __ (____) робочих днів після завершення надання Послуг надати Замовникові Акт приймання-передачі наданих послуг, податкову накладну та технічний звіт.

2.4. Виконавець має право:

- 2.4.1. На дострокове надання Послуг;
- 2.4.2. Своєчасно та в повному обсязі отримувати плату за якісно надані Послуги;
- 2.4.3. за власний рахунок та за згодою Замовника залучати до надання послуг третіх осіб для забезпечення виконання своїх зобов'язань за цим Договором.

3. ПОРЯДОК ПРИЙМАННЯ ТА ПЕРЕДАЧІ НАДАНИХ ПОСЛУГ

- 3.1. Передача Виконавцем Замовникові документації здійснюється під час погодження сторонами Акта приймання-передачі наданих послуг.
- 3.2. Замовник зобов'язаний прийняти поданий Виконавцем, відповідно до п. 4.1 цього Договору, технічний звіт та Акт приймання-передачі наданих послуг і протягом __ (____) календарних днів з дня отримання цих документів підписати Акт та повернути Виконавцеві один примірник.
- 3.3. Якщо надані послуги не відповідають умовам цього Договору або документація оформлена не належним чином, Замовник має право протягом __ (____) календарних днів надати мотивовану відмову від приймання послуг разом з проектом двостороннього акта з переліком недоліків, які необхідно усунути, та строків для їх усунення.
- 3.4. Якщо у встановлені пп. 4.2 та 4.3 цього Договору строки Виконавець не отримує підписаний Замовником Акт приймання-передачі наданих послуг або його мотивовану відмову, послуги вважаються прийнятими Замовником.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

- 4.1. У разі невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.
- 4.2. Виконавець несе відповідальність перед Замовником за дії третіх осіб, які були ним залучені на підставі п.3.4.3. цього Договору.
- 4.3. За порушення строків виконання Виконавцем своїх зобов'язань стягується пеня у розмірі 0,1 % вартості Послуг, щодо яких допущено прострочення виконання, за кожний день прострочення, а за прострочення понад __ (____) календарних днів додатково стягується штраф у розмірі % (_____ відсотків) вказаної вартості.
- 4.4. За порушення Виконавцем зобов'язань щодо якості надання Послуг Виконавець сплачує Замовникові штраф у розмірі % (_____ відсотків) вартості неякісно наданих Послуг.
- 4.5. За порушення Замовником строків оплати стягується пеня у розмірі 0,1 відсотка від суми заборгованості за кожний день прострочення, а за прострочення понад __ (____) календарних днів додатково стягується штраф у розмірі % (_____ відсотків) від вартості несвоєчасно оплачених Послуг.
- 4.6. Збитки, завдані Замовникові невиконанням або неналежним виконанням Договору, підлягають відшкодуванню Виконавцем за наявності його вини у повному обсязі.
- 4.7. Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за Договором.
- 4.8. Закінчення строку дії Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії Договору.

5. РОЗВ'ЯЗАННЯ СПОРІВ

- 5.1. У випадку виникнення спорів та/або розбіжностей Сторони зобов'язуються розв'язувати їх шляхом взаємних переговорів та консультацій.
- 5.2. У разі недосягнення Сторонами згоди, спори вирішуються у судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

6. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

- 6.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за Договором у разі виникнення обставин непереборної сили, які не існували під час укладення Договору та виникли поза волею Сторін (пожежа, аварія, катастрофа, стихійне лихо, прийняття нормативних актів, що заважають виконанню положень Договору).
- 6.2. У разі виникнення обставин непереборної сили, передбачених п. 8.1. Договору, строк виконання зобов'язань зупиняється на час дії таких обставин.
- 6.3. Сторона, що не може виконати зобов'язання за Договором внаслідок дії обставин непереборної сили, повинна не пізніше ніж __ (____) календарних днів з моменту їх виникнення повідомити про це іншу Сторону в письмовій формі.
- 6.4. Доказом виникнення обставин непереборної сили та строку їх дії є документ, виданий Торгово-промисловою палатою України.
- 6.5. Якщо строк дії обставин непереборної сили продовжується більше ніж __ (____) календарних днів, кожна із Сторін в установленому Договором порядку має право розірвати Договір. У цьому випадку Сторони звільняються від обов'язку відшкодування іншій Стороні можливих збитків.

7. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

- 7.1. Договір вважається укладеним з моменту підписання його Сторонами і діє до __ 202__ року, а в частині виконання Сторонами взятих на себе зобов'язань — до їх повного виконання.
- 7.2. Достроково договір припиняється за згодою Сторін, яка закріплюється Додатковою угодою, або за рішенням суду. Дострокове припинення договору в односторонньому порядку можливе у випадках, передбачених цим Договором та чинним законодавством України.

8. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

- 8.1. Зміни до Договору допускаються лише за згодою Сторін шляхом укладення Додаткової угоди. Такі зміни набувають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди до цього Договору, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді, цьому Договорі або у чинному законодавстві України.
- 8.2. Все листування, пов'язане з виконанням Договору, вважається зробленим належним чином у випадку, якщо воно складене у письмовій формі, вручене особисто, надіслане рекомендованим листом або кур'єром за адресами Сторін, що вказані в п. 11 цього Договору. Днем отримання таких повідомлень вважається день їх особистого вручення або дата, яка вказана на поштовому штемпелі відділення зв'язку відправника повідомлення.
- 8.3. У випадках, не передбачених Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.
- 8.4. Цей Договір укладається і підписується Сторонами в двох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу — по одному примірнику для кожної Сторони.

9. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ВИКОНАВЕЦЬ:

ЗАМОВНИК:

10. ПІДПИСИ СТОРІН

Додаток 2: Приклад договору про надання послуг проектування

ДОГОВІР № _____

на виконання проектно-кошторисних робіт

м. _____

« _____ » _____ 2017 року

_____, в особі _____, що діє на підставі _____, і іменується в подальшому «Замовник», з однієї сторони, та _____, в особі _____, що діє на підставі _____, і іменується в подальшому «Виконавець», з іншої сторони, разом іменуються «Сторони», уклали цей договір (далі — Договір) про наступне.

1. Предмет договору

- 1.1. Виконавець зобов'язується за завданням Замовника виконати проектно-кошторисні роботи (виготовити проектно-кошторисну документацію) по об'єкту «Капітальний ремонт багатоповерхового житлового будинку за адресою _____» (далі — роботи), а Замовник зобов'язується прийняти та оплатити належним чином виконані роботи.
- 1.2. Об'єктом Договору є багатоповерховий житловий будинок, що знаходиться за адресою _____ (далі — Об'єкт).

2. Порядок та умови виконання робіт

- 2.1. Вимоги до робіт, що є предметом Договору, викладені у завданні на проектування капітального ремонту Об'єкту, яке розробляється Виконавцем, погоджується Замовником та є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток 3).
- 2.2. Склад і строки виконання робіт визначаються Календарним планом, що є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток 2).
- 2.3. Термін початку та закінчення робіт за цим Договором встановлюється з дати підписання Договору уповноваженими представниками Сторін, але не раніше надання Замовником вихідних даних, які передбачені завданням на проектування (далі — Вихідні дані).
- 2.4. Виконання робіт, що є предметом цього Договору, проводиться відповідно до вимог чинного законодавства України, діючих будівельних норм, в тому числі, але не обмежуючись А.2.2. – 3:2014, державних стандартів та інших вимог, що зазвичай ставляться до такого виду робіт.
- 2.5. Виконавець несе повну відповідальність за повноту та належну якість виконаних робіт та супроводжує проходження проектно-кошторисною документацією всіх необхідних експертиз та погоджень до моменту отримання позитивного висновку, оформленого відповідно до чинного законодавства України.

- 2.6. Якщо під час виконання робіт, а також проходження всіх необхідних експертиз та погоджень Виконавець допустив помилки та/або недоліки, що призвели до необхідності внесення змін в проектно-кошторисну документацію, то на вимогу Замовника Виконавець зобов'язаний безкоштовно виправити всі виявлені недоліки у встановлений за згодою Сторін строк та відшкодувати збитки понесені Замовником внаслідок допущених недоліків при виконанні робіт.
- 2.7. Виконавець надає Замовнику на його вимогу звіт про хід виконання робіт за цим Договором у встановлені Сторонами строки, а також поетапні результати виконання робіт з дотриманням встановлених строків виконання робіт.
- 2.8. Якщо Замовник змінює Вихідні дані, за умови, що Виконавець розпочав роботи, Замовник зобов'язаний протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту внесення таких змін сповістити про це Виконавця, надіславши йому письмове повідомлення про такі зміни та (або) доповнення до Вихідних даних. У такому випадку Сторони вносять зміни до цього Договору шляхом укладання додаткової угоди.
- 2.9. Якщо в процесі виконання роботи з'ясується неминучість одержання негативного результату, неможливість або недоцільність подальшого виконання роботи внаслідок обставин, що не залежать від Виконавця, Виконавець зобов'язаний припинити виконання роботи, сповістивши про це Замовника протягом 5 (п'яти) робочих днів після припинення виконання роботи. У цьому випадку Сторони зобов'язані протягом 10 (десяти) робочих днів розглянути питання про доцільність продовження роботи.
- Рішення про припинення роботи оформлюються угодою про розірвання договору. При цьому Замовник оплачує роботу, проведenu до виявлення неможливості отримання, передбачених договором результатів, відповідно до Кошторису на виконану роботу (фактичних витрат по виконанню роботи).
- 2.10. Приймання і оцінка результатів робіт здійснюється відповідно до завдання на проектування, зазначеного в п.2.1. цього Договору з урахування положень розділу 4 цього Договору.
- 2.11. У разі виявлення за результатами проведення робіт необхідності доопрацювання документації із зміною окремих параметрів розробки на відміну від виданого завдання на проектування, ці роботи виконуються Виконавцем та оплачуються Замовником додатково.

3. Вартість робіт і порядок розрахунків

- 3.1. Вартість робіт за цим Договором визначається згідно з Протоколом погодження договірної ціни, який є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток 4) і складається на підставі погодженого Сторонами Кошторису на виконання робіт, який є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток 1), і становить _____ грн, в тому числі ПДВ _____ грн.
- 3.2. Розрахунки за цим Договором здійснюються Замовником після виконання Виконавцем робіт у повному обсязі та отримання позитивних висновків про проходження проектно-кошторисною документацією всіх необхідних експертиз та погоджень, передбачених чинним законодавством України для відповідного Об'єкта.
- 3.3. Відповідно до умов цього Договору роботи будуть вважатись виконані в повному обсязі та належним чином після передачі Виконавцем Замовнику проектно-кошторисної документації відповідно до п. 4.1. цього Договору та оригіналів підтверджуючих документів про проходження всіх необхідних експертиз та погоджень, а також підписання Сторонами Акту здачі-приймання виконаних робіт в порядку, визначеному Розділом 4 цього Договору.
- 3.4. Замовник здійснює оплату за цим Договором шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок Виконавця протягом _____ (_____) банківських днів з дня підписання Сторонами відповідного Акту здачі-приймання виконаних робіт.
- 3.5. Всі витрати з проведення експертною установою експертизи проектно-кошторисної документації покладаються на Виконавця, з подальшою компенсацією вищевказаних витрат Виконавцю Замовником. Компенсація Виконавцю відбувається на підставі Акту здачі-приймання виконаних робіт.

4. Порядок здачі та приймання робіт

- 4.1. Після завершення виконання робіт за цим Договором Виконавець надає Замовнику Акт здачі-приймання виконаних робіт у двох екземплярах, а також матеріали виконаних проектно-кошторисних робіт з капітального ремонту Об'єкту (4 паперові екземпляри та 1 екземпляр у електронному вигляді), що передбачені умовами цього Договору та передаються за накладною, в тому числі оригінали підтверджуючих документів про проходження всіх необхідних експертиз та погоджень.
- 4.2. Замовник протягом 10 (десяти) робочих днів з моменту отримання від Виконавця Акту здачі-приймання виконаних робіт та документів, які Виконавець зобов'язаний передати Замовнику за результатами виконання робіт, розглядає дані документи та, у разі відсутності у нього обґрунтованих зауважень, підписує Акт здачі-приймання виконаних робіт і передає Виконавцю його екземпляр.
- 4.3. У разі вмотивованої відмови Замовника від підписання Акту здачі-приймання виконаних робіт Сторонами складається двосторонній акт з переліком недоліків, необхідних доробок та строків їх виконання. Такі недоліки Виконавець зобов'язаний усунути за власний рахунок. Після усунення Виконавцем недоліків останній знову подає Замовнику на підписання Акт здачі-приймання виконаних робіт та матеріали в порядку, передбаченому п. 4.1. цього Договору.
- 4.4. Час розгляду Замовником наданої документації не враховується в загальний строк виконання робіт.
- 4.5. У випадку дострокового виконання робіт Замовник має право достроково прийняти і оплатити роботи в порядку, зазначеному в Договорі.

5. Права та обов'язки Сторін

- 5.1. Замовник має право:
 - 5.1.1. Здійснювати контроль за ходом та якістю виконання робіт за цим Договором.
 - 5.1.2. Відмовитися від Договору, якщо Виконавець своєчасно не розпочав виконання робіт або виконує їх настільки повільно, що закінчення їх у строк, визначений Договором, стає неможливим.
 - 5.1.3. Відмовитись від прийняття та оплати робіт у випадку якщо Виконавець виконав такі роботи неналежним чином та/або із порушенням умов цього Договору.
 - 5.1.4. Вимагати безоплатного виправлення допущених Виконавцем під час виконання робіт помилок та/або недоліків.
 - 5.1.5. Використовувати передані йому результати роботи у межах і на умовах, встановлених договором та чинним законодавством України.
- 5.2. Замовник зобов'язаний:
 - 5.2.1. Погодити Виконавцеві завдання на проектування.
 - 5.2.2. Передати Виконавцеві Вихідні дані, наявну технічну документацію, яка стосується предмету договору, та іншу інформацію, необхідну для виконання робіт за цим Договором.
 - 5.2.3. Протягом _____ розглянути, а в разі відсутності зауважень, погодити основні проектні рішення, що надаються Виконавцем.
 - 5.2.4. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, прийняти та оплатити виконані належним чином роботи.
 - 5.2.5. Компенсувати Виконавцю витрати, пов'язані з проходження всіх необхідних експертиз та погоджень.

5.3. Виконавець має право:

- 5.3.1. Своєчасно та в повному обсязі отримувати плату за виконані належним чином роботи.
- 5.3.2. За письмовим погодженням із Замовником залучати до виконання частини робіт спеціалізовані організації на умовах субпідряду. У разі залучення до виконання частини робіт спеціалістів або організацій на умовах субпідряду, Виконавець несе відповідальність перед Замовником за їх дії та результат роботи як за свої власні.

5.4. Виконавець зобов'язаний:

- 5.4.1. Виконати роботи в порядку та на умовах, визначених цим Договором, додержуючись вимог, що містяться у завданні на проектування та інших Вихідних даних, наданих Замовником, а також спеціальних вказівок останнього та вимог, що зазвичай ставляться до такого виду робіт.
- 5.4.2. Забезпечити виконання робіт у строки, визначені пп. 2.2. — 2.3. цього Договору.
- 5.4.3. Попередньо погодити розроблену проектно-кошторисну документацію із Замовником до проходження всіх необхідних експертиз та погоджень.
- 5.4.4. Своїми силами та за власний рахунок усувати допущені помилки та/або недоліки при виконанні робіт у встановлений за згодою Сторін строк та відшкодувати збитки понесені Замовником внаслідок цього.
- 5.4.5. Після завершення виконання робіт за цим Договором передати Замовнику Акт здачі-приймання виконаних робіт та матеріали в порядку, передбаченому п. 4.1. цього Договору.
- 5.4.6. Забезпечити конфіденційність відомостей щодо предмета договору, ходу виконання робіт та одержаних результатів.
- 5.4.7. Додержуватись вимог, пов'язаних з охороною прав інтелектуальної власності.

- 5.5. У зв'язку з участю Замовника у проекті «Німецько-Українські енергоефективні будинки» на Виконавця покладаються також додаткові обов'язки, пов'язані із такою участю, зокрема брати участь у вступному та наступних інструктажах Німецького енергетичного агентства депа щодо розробки проектно-кошторисної документації, дотримуватись спеціальних вказівок експертів депа щодо змісту проектно-кошторисної документації та вносити корегування відповідно до їх зауважень та на їх вимогу, погоджувати проектно-кошторисну документацію з експертами депа до проходження експертиз та погоджень, передбачених чинним законодавством України.
- 5.6. Сторони можуть мати і інші права та обов'язки, якщо вони передбачені цим Договором, чинним законодавством України або випливають зі змісту відносин Сторін.

6. Відповідальність Сторін

- 6.1. Сторони несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов Договору згідно з чинним законодавством України та цим Договором.
- 6.2. У разі невиконання через його вину окремих етапів робіт та робіт в цілому у визначений цим Договором строк Виконавець сплачує Замовнику пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який нараховується пеня, від вартості простроченого етапу або в цілому за кожен день прострочення.
- 6.3. Сплата неустойки (пені) не звільняє Сторони від належного виконання зобов'язань за цим Договором

7. Форс-мажор

- 7.1. Сторона звільняється від відповідальності за невиконання (неналежне виконання) зобов'язань за цим Договором, якщо доведе, що таке невиконання сталося внаслідок форс-мажорних обставин.
- 7.2. Під форс-мажорними обставинами відносно кожної Сторони розуміються обставини, які знаходяться поза волею Сторони, які не існували під час укладення цього Договору і виникли незалежно від волі Сторін, виникнення яких Сторона не могла передбачити і які перешкоджають виконанню зобов'язань за цим Договором.
- 7.3. Форс-мажорними обставинами визнаються такі обставини як страйки, локаути, пожежі, землетруси, війни, воєнні дії, епідемії, заборонені заходи міжнародних організацій, рішення органів державної влади та управління.
- 7.4. Термін виконання зобов'язань за цим Договором відкладається при виникненні форс-мажорних обставин на час, протягом якого останні будуть діяти.
- 7.5. Сторона, яка потрапила під дію форс-мажорних обставин та виявилася внаслідок цього неспроможною виконувати зобов'язання за цим Договором, зобов'язана не пізніше ніж за 3 (три) робочі дні з моменту їх виникнення, в письмовій формі проінформувати про це іншу Сторону. Несвоєчасне інформування про форс-мажорні обставини позбавляє відповідну Сторону права посилаючись на ці обставини.
- 7.6. Підтвердження наявності форс-мажорних обставин є довідка, видана компетентними органами або організаціями за місцезнаходженням Сторони, яка була піддана дії обставин непереборної сили.
- 7.7. У випадку, якщо форс-мажорні обставини перешкоджають одній із Сторін виконати її зобов'язання протягом терміну, що перевищує три місяці або якщо після їх виникнення з'ясується, що вони будуть тривати більше трьох місяців, кожна із Сторін може направити іншій Стороні повідомлення з пропозицією:
- про проведення переговорів з метою визначення взаємоприйнятних умов виконання зобов'язань за Договором; або
 - про припинення Договору.
- 7.8. У випадку припинення дії Договору в результаті дії форс-мажорних обставин Замовник зобов'язаний здійснити оплату робіт, фактично виконаних Виконавцем на момент припинення дії Договору.

8. Інші положення

- 8.1. Усі створені та оплачені за цим Договором результати робіт є власністю Замовника. Право власності, у цьому випадку, виникає з моменту передачі Виконавцем Замовнику матеріалів в порядку, передбаченому п. 4.1. цього Договору.
- 8.2. Виключні майнові права на об'єкти права інтелектуальної власності, що будуть створені відповідно до цього Договору, належать Замовнику.
- 8.3. Будь-які зміни та/або доповнення до цього Договору вважаються чинними та обов'язковими для Сторін за умови, що вони оформлені у письмовій формі та підписані відповідно до чинного законодавства України належним чином уповноваженими представниками Сторін.
- 8.4. Будь-які спори Сторін у зв'язку з укладанням, тлумаченням, виконанням або припиненням цього Договору підлягають вирішенню шляхом переговорів.
- 8.5. Якщо Сторонам не вдалося вирішити свій спір шляхом переговорів, то такий спір підлягає вирішенню компетентним судом відповідно до матеріального та процесуального права (законодавства) України.
- 8.6. Якщо будь-яке положення цього Договору в цілому або в частині буде визнане недійсним, то це не впливає на чинність решти положень та Договору в цілому.

9. Антикорупційне застереження

- 9.1. Сторони зобов'язуються дотримуватись чинного законодавства України з протидії корупції та легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом (далі — Антикорупційне законодавство).
- 9.2. При виконанні своїх зобов'язань за Договором, Сторони, їх афілійовані особи, працівники або посередники не здійснюють і не будуть робити яких-небудь дій (відмовляються від бездіяльності), які суперечать вимогам Антикорупційного законодавства, в тому числі, утримуються від прямого чи непрямого, особисто або через третіх осіб пропозиції, обіцянки, дачі, вимагання, прохання, згоди отримати та отримання хабарів в будь-якій формі (у тому числі, у формі грошових коштів, інших цінностей, майна, майнових прав або іншої матеріальної та/або нематеріальної вигоди) на користь або від будь-яких осіб з метою впливу на їх дії чи рішення з метою отримання будь-яких неправомірних переваг або з іншою неправомірною метою.
- 9.3. При виявленні однією із Сторін випадків порушення вказаних вище положень цього розділу Договору її афілійованими особами або працівниками, вона зобов'язується в письмовій формі повідомити про ці порушення іншу Сторону. Також у разі виникнення у однієї із Сторін розумно обґрунтованих підозр, що відбулося або може відбутися порушення будь-яких зазначених вище положень розділу цього Договору іншою Стороною, її афілійованими особами або працівниками, така Сторона має право направити іншій Стороні запит з вимогою надати коментарі та інформацію (документи), які спростовують або підтверджують факт порушення.

10. Строк дії договору

- 10.1. Цей Договір вважається укладеним з дня його підписання Сторонами та діє до _____, але в будь-якому разі до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.
- 10.2. Строк дії Договору та виконання зобов'язань щодо виконання робіт може бути продовжено шляхом укладання додаткової угоди за згодою Сторін та/або у разі виникнення документально підтверджених об'єктивних обставин, що спричинили таке продовження, у тому числі форс-мажорних обставин, затримки фінансування витрат Замовника, зміни вихідних даних та обсягу робіт.
- 10.3. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.
- 10.4. Договір складений українською мовою в двох примірниках (по одному примірнику для кожної із Сторін), які мають однакову юридичну силу.
- 10.5. Невід'ємними частинами цього Договору є наступні додатки:
- Додаток 1. Кошторис на виконання роботи.
 - Додаток 2. Календарний план виконання роботи.
 - Додаток 3. Завдання на проектування.
 - Додаток 4. Протокол погодження договірної ціни.

11. Місцезнаходження та реквізити Сторін

ЗАМОВНИК

ВИКОНАВЕЦЬ

Додаток 3: Приклад договору про виконання будівельних робіт

ДОГОВІР ПІДРЯДУ

м. _____ « _____ » _____ 201 _____ року

(1) _____, зареєстроване за адресою _____, ідентифікаційний код юридичної особи (код ЄДРПОУ): _____ (надалі — «Замовник»), в особі _____, що діє на підставі Статуту та Протоколу загальних зборів співвласників багатоквартирного житлового будинку від _____ № _____, з однієї сторони,

та

(2) _____, зареєстроване за адресою _____, ідентифікаційний код юридичної особи (код ЄДРПОУ): _____ (надалі — «Підрядник»), в особі _____, що діє на підставі Статуту, з другої сторони

кожен окремо — «Сторона», а разом — «Сторони», уклали цей Договір підряду (надалі — «Договір») про наступне.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

- 1.1. За цим договором Підрядник зобов'язується виконати будівельні роботи для здійснення капітального ремонту багатоквартирного житлового будинку, що знаходиться в м. _____, по вул. _____ (надалі — «Об'єкт») та здати цей Об'єкт Замовнику у встановлений строк, а Замовник зобов'язується прийняти Об'єкт, виконані роботи і оплатити їх в порядку, визначеному цим Договором.
- 1.2. За цим Договором Підрядник зобов'язується виконати наступні роботи:
 - 1.2.1. розробити за завданням Замовника проектну-кошторисну документацію з урахуванням мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівель та сертифікації енергетичної ефективності будівель у відповідності до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» та погодити її із Замовником;
 - 1.2.2. виконати будівельні роботи із капітального ремонту Об'єкту у відповідності до проектно-кошторисної документації, погодженої Замовником.
- 1.3. Детальний перелік робіт, що мають бути виконані, а також їх ціна та строки виконання визначаються Сторонами шляхом укладення Додаткових угод, що є невід'ємними частинами цього Договору.
- 1.4. Якість виконаних робіт має відповідати вимогам, що ставляться до такого виду робіт чинним законодавством, державними будівельними нормами та стандартами України.
- 1.5. Для виконання робіт, передбачених п. 1.2 цього Договору, Підрядник має право залучати субпідрядників.

2. ЦІНА ДОГОВОРУ

- 2.1. Ціна цього Договору становить сукупну вартість усіх робіт, проведених під час його виконання, та остаточно визначається Додатковою угодою до цього Договору.
- 2.2. Ціна підготовки проектно-кошторисної документації становить _____ грн (_____ гривень), в тому числі ПДВ _____ грн (_____ гривень).

- 2.3. Вартість будівельних робіт визначається на підставі погодженої Замовником проектно-кошторисної документації з урахуванням чинних ДСТУ та ДБН та вимог законодавства України.
- 2.4. Вартість будівельних робіт за цим Договором є твердою та включає всі можливі витрати (в т.ч. будь-які допоміжні роботи, послуги, матеріали тощо) Підрядника, необхідні для виконання повного комплексу робіт за Договором.
- 2.5. Підрядник може вимагати зміни ціни Договору у наступних випадках:
- 2.5.1. виникнення обставин непереборної сили;
 - 2.5.2. внесення змін до проектної документації на вимогу Замовника після її затвердження і початку виконання будівельних робіт;
 - 2.5.3. зміни законодавства з питань оподаткування, якщо це впливає на вартість робіт;
 - 2.5.4. істотного зростання (на понад 10 відсотків) після укладення Договору цін на ресурси, які забезпечує Підрядник, а також послуг, що надаються йому третіми особами.
- 2.6. Договірна ціна може коригуватися тільки за взаємною згодою Сторін. У разі підвищення Підрядником договірної ціни, не передбаченого цим Договором, всі пов'язані з цим витрати несе Підрядник.
- 2.7. Розбіжності, що виникли у питаннях зміни ціни Договору, вирішуються у встановленому законодавством та цим Договором порядку.

3. СТРОКИ ВИКОНАННЯ РОБІТ

- 3.1. Строк підготовки проектно-кошторисної документації складає (_____) календарних днів з укладення цього Договору.
- 3.2. Строк виконання будівельних робіт встановлюється відповідно до календарного плану-графіку виконання робіт, який затверджується Додатковою угодою до цього Договору. Дати початку та закінчення окремих видів робіт, передбачених цим Договором, визначаються в календарному плані-графіку виконання робіт.
- 3.3. Строки виконання будівельних робіт можуть бути змінені з внесенням відповідних змін до Договору у разі:
- 3.3.1. виникнення обставин непереборної сили;
 - 3.3.2. невиконання або неналежного виконання Замовником своїх зобов'язань (порушення умов фінансування, несвоєчасне надання будівельного майданчика (фронту робіт), ресурсів, погодження проектної документації тощо);
 - 3.3.3. внесення змін до проектної документації;
 - 3.3.4. дій третіх осіб, що унеможливають належне виконання робіт, за винятком випадків, коли ці дії зумовлені залежними від Підрядника обставинами;
 - 3.3.5. виникнення інших обставин, що можуть обґрунтовано вплинути на строки виконання робіт (будівництва об'єкта).
- 3.4. Датою закінчення виконання певних робіт за цим Договором вважається дата їх прийняття Замовником за Актами приймання-передачі (форма КБ-2в та довідка КБ-3).
- 3.5. Датою закінчення всього комплексу робіт за цим Договором вважається дата прийняття Об'єкта в експлуатацію згідно з чинним законодавством України.

4. ОРГАНІЗАЦІЯ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

- 4.1. підрядник зобов'язаний забезпечити виконання робіт на Об'єкті відповідно до ДБН А.3.1-5-2016 «Організація будівельного виробництва» та згідно з щотижневим календарним планом-графіком виконання робіт.
- 4.2. На письмовий запит Замовника, Підрядник зобов'язаний протягом _____ (_____) робочих днів від дати отримання запиту письмово надати Замовнику інформацію про:
- 4.2.1. хід виконання робіт, у тому числі про відхилення від графіка їх виконання (причини, заходи щодо усунення відхилення тощо);
 - 4.2.2. забезпечення виконання робіт матеріальними ресурсами;
 - 4.2.3. залучення до виконання робіт робочої сили та субпідрядників;
 - 4.2.4. результати здійснення контролю за якістю виконуваних робіт, матеріальних ресурсів.
- Обсяг інформації має бути достатнім для аналізу стану виконання робіт, виявлення наявних проблем, вжиття Замовником заходів, необхідних для їх усунення.
- 4.3. Персонал Підрядника
- 4.3.1. З метою виконання своїх зобов'язань, передбачених умовами Договору, Підрядник залучає для виконання робіт таких технічних спеціалістів, кваліфікація, досвід і компетенція яких дозволяє їм здійснювати відповідний нагляд за дорученими їм завданнями, а також кваліфіковану робочу силу, необхідну для відповідного і своєчасного виконання робіт.
 - 4.3.2. Підрядник протягом _____ (_____) календарних днів після підписання цього Договору призначає своїм наказом відповідальну особу — Керівника об'єкта, яка буде присутньою на Об'єкті протягом всього періоду виконання робіт, та передає копію наказу Замовнику.
 - 4.3.3. Збір і перевезення персоналу Підрядника, в тому числі забезпечення необхідних транспортних засобів, матеріальне забезпечення (проживання, харчування, засоби побуту, санітарні умови тощо) персоналу Підрядника, є обов'язком останнього і здійснюється за його рахунок.
- 4.4. Підрядник не може використовувати матеріальні ресурси та не може виконувати роботи у способи, що загрожують життю та здоров'ю людей, чи призводять до порушення екологічних, санітарних правил, правил безпеки, інших встановлених законодавством вимог, та несе відповідальність за їх недотримання.
- 4.5. Підрядник відповідає за дотримання при виконанні робіт, передбачених цим Договором, чинних в Україні нормативно-правових актів з охорони праці, екологічних, санітарних, протипожежних правил, інших вимог законодавства, за дотримання належного протипожежного, санітарного і технічного стану місця виконання робіт, прилеглих площ (територій). Підрядник відповідає за нещасні випадки під час виконання робіт за цим Договором, а також за шкоду, завдану з вини Підрядника. Шкода, завдана з вини Підрядника (залучених ним субпідрядних організацій) особистим немайновим правам фізичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної чи юридичної особи, відшкодовується Підрядником та/або залученою субпідрядною організацією відповідно до чинного законодавства.
- 4.6. Підрядник зобов'язаний вказувати всю відповідну інформацію в реєстраційному журналі Об'єкта. Інформація обов'язково повинна вказуватися Керівником об'єкта кожного дня (чисельність працівників на Об'єкті, кількість робочих годин, роботи, виконані відповідно до кошторису, погодні умови на Об'єкті, поставка матеріалів, відвідування Об'єкта тощо).
- 4.7. Підрядник зобов'язаний самостійно та за власний рахунок виконати усі дії (подати усі повідомлення, отримати усі дозволи та документи тощо), необхідні для початку виконання будівельних робіт та введення Об'єкту в експлуатацію у порядку, визначеному чинним законодавством України.

- 4.8. Підрядник зобов'язаний письмово повідомляти Замовника про перевірки Об'єкта органами державної влади протягом ____ (_____) робочих днів з дати отримання повідомлення про перевірку або з дати початку перевірки, а також у письмовій формі надавати інформацію про результати перевірок, заплановані заходи з виконання приписів або усунення виявлених недоліків протягом ____ (_____) робочих днів після проведення перевірки, одержання офіційних документів, що стосуються виконання робіт, передбачених цим Договором.

5. ПОРЯДОК ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОБІТ РЕСУРСАМИ ТА ПОСЛУГАМИ

- 5.1. Забезпечення матеріальними та іншими ресурсами, необхідними для виконання робіт, здійснює Підрядник, який відповідає за їх збереження, якість і відповідність проектній документації та умовам Договору.
- 5.1.1. Підрядник зобов'язаний здійснювати контроль якості, кількості та комплектності поставки матеріалів, конструкцій та виробів, на ньому лежить ризик їх випадкової втрати та випадкового пошкодження до моменту здачі всіх робіт за Договором незалежно від того, хто надав матеріал, конструкції та вироби для виконання робіт.
- 5.1.2. Підрядник самостійно (без залучення Замовника) відповідає за належну якість наданих ним матеріалів і устаткування, а також за надання матеріалів або устаткування, не обтяженого правами третіх осіб.
- 5.2. У випадках, передбачених законодавством України, Підрядник зобов'язаний використовувати виключно матеріали, конструкції та вироби, відносно яких виконані необхідні процедури підтвердження відповідності та одержані документи, що відображають результати лабораторних випробувань.
- 5.2.1. Підрядник, протягом _____ (_____) робочих днів з моменту відповідної вимоги, зобов'язаний надати Замовнику оригінали документів (сертифікати відповідності, свідоцтва про визнання відповідності, документи, що відображають результати лабораторних випробувань) на матеріали та (або) конструкції та (або) вироби, що використовуються або будуть використовуватись Підрядником при виконанні робіт, передбачених Договором.
- 5.2.2. У разі порушення Підрядником положень п. 5.2.1. цього Договору, Замовник має право видати Підряднику письмове розпорядження про припинення робіт, виконання яких здійснюється з використанням вказаних матеріалів, конструкцій та виробів (без надання відповідних документів, визначених у п. 5.2.1. цього Договору), та відмовитись від оплати вказаних робіт, конструкцій та матеріалів до надання Підрядником вказаних документів. При цьому Підрядник не звільняється від відповідальності за порушення строків виконання робіт, передбачених Договором.
- 5.3. У разі якщо Замовнику стане відомо, що Підрядником виконано роботи із використанням матеріалів та/або конструкцій, та/або виробів, відносно яких не було виконано процедур підтвердження відповідності, відповідно до чинного законодавства України та/або цього Договору, та/або не було отримано документів, що відображають результати лабораторних випробувань, Замовник має право відмовитись від оплати вказаних робіт та вимагати від Підрядника за своїм вибором:
- 5.3.1. безоплатного знищення результатів робіт з подальшим виконанням цих робіт з використанням матеріалів та/або конструкцій, та/або виробів, відносно яких виконано процедури Підтвердження відповідності та/або отримано документи, що відображають результати лабораторних випробувань; або
- 5.3.2. стягнення з Підрядника витрат, пов'язаних із виконанням п. 5.3.1. цього Договору.
- 5.4. У разі виявлення невідповідності матеріальних ресурсів встановленим вимогам, Підрядник зобов'язаний негайно провести заміну цих ресурсів. Замовник, в разі виникнення обґрунтованого сумніву щодо якості обладнання та матеріалів, які Підрядник планує встановити або використовувати на Об'єкті, має право вимагати від Підрядника надання зразків цього обладнання та (або) матеріалів. Витрати, пов'язані із наданням таких зразків, покладаються на Підрядника.

- 5.5. Протягом _____ (_____) робочих днів з моменту початку будівельних робіт, Замовник зобов'язується надати Підряднику можливість користуватись електроенергією, холодною водою та каналізацією, шляхом надання відповідних точок підключення в межах Об'єкту, а Підрядник повинен
- 5.5.1. організувати і підготувати централізований доступ (головний розподільник) до електрики та холодної води за погодженням із Замовником і встановити технічний облік на вказані ресурси;
 - 5.5.2. при доступі до системи каналізації, дотримуватись відповідних правил і вимог на Об'єкті;
 - 5.5.3. усувати аварійні ситуації, які виникли з вини Підрядника, за власний кошт;
 - 5.5.4. підтримувати технічні комунікації Об'єкта в належному стані.
- 5.6. Всі заходи, пов'язані із підключенням до інженерних мереж Об'єкта та встановленням необхідних приладів обліку, Підрядник здійснює самостійно та за рахунок власних коштів. Підрядник відшкодовує Замовнику вартість використаних ним, під час виконання ремонтних робіт, ресурсів електроенергії, води та водовідведення за рахунок своєї винагороди за цим Договором.

6. ПОРЯДОК ЗАЛУЧЕННЯ СУБПІРЯДНИКІВ

- 6.1. Підрядник має право залучати до виконання робіт субпідрядників на умовах Договору, залишаючись відповідальним перед Замовником за результат їхньої роботи.
- 6.2. Субпідрядники, що залучаються до виконання робіт, повинні:
- 6.2.1. мати ліцензію (дозвіл) на виконання будівельних робіт, якщо така вимога передбачена чинним законодавством України;
 - 6.2.2. мати фахівців, технічних спеціалістів та робітників з досвідом виконання аналогічних будівельних робіт;
 - 6.2.3. мати ресурси (матеріальні, технічні, фінансові), достатні для виконання робіт тощо.
- 6.3. Підрядник, при укладенні договорів із субпідрядними організаціями, покладає на залучені субпідрядні організації зобов'язання щодо дотримання ними при виконанні робіт чинних в Україні нормативно-правових актів з охорони праці, екологічних, санітарних, протипожежних правил, інших вимог законодавства, а також відповідальність за порушення субпідрядними організаціями вимог цих нормативно-правових актів, правил тощо.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ЯКІСТЮ БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ ТА МАТЕРІАЛІВ

- 7.1. З метою забезпечення контролю за відповідністю робіт, матеріальних ресурсів установленим вимогам, Замовник має право здійснювати технічний нагляд за виконанням робіт самостійно або доручити цю роботу спеціалізованій організації за окремим договором.
- 7.2. Підрядник створює всі умови, необхідні для проведення технічного нагляду. На вимогу відповідних уповноважених осіб Замовника, Підрядник зобов'язаний надавати їм всю інформацію та документи, що необхідні для здійснення технічного нагляду.
- 7.3. Представники Підрядника, в тому числі відповідний фахівець з технічного нагляду, мають право на:
- 7.3.1. здійснення контролю за дотриманням Підрядником проектної документації та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил умовам цього Договору, а також контролю за якістю виконаних робіт та їх обсягам;

- 7.3.2. проведення перевірок щодо наявності у Підрядника (субпідрядників) документів (дозволів, ліцензій, сертифікатів тощо), необхідних для виконання робіт;
 - 7.3.3. проведення перевірок щодо виконання Підрядником вказівок і приписів уповноважених державних органів, а також проектної організації, що здійснює нагляд;
 - 7.3.4. проведення перевірок щодо ведення документації про виконання Договору;
 - 7.3.5. інші повноваження, що впливають із змісту обов'язків з технічного нагляду.
- 7.4. Контроль за обсягами та якістю робіт (обладнання тощо), які підлягають прихованню.
- 7.4.1. Сторони зобов'язані складати акти на приховані роботи перед їх прихованням. Такі акти підписуються уповноваженими представниками Сторін у 2 (двох) примірниках та надаються по одному примірнику кожній із Сторін. Жодні роботи, що підлягають прихованню, не повинні бути приховані без згоди представника Замовника, відображеної у акті.
 - 7.4.2. Підрядник у письмовій формі повідомляє Замовника та/або його представника з технічного нагляду про необхідність проведення проміжного приймання (випробування) робіт, обладнання, які підлягають прихованню, не пізніше ніж за _____ (_____) робочі дні перед початком цього приймання (випробування).
 - 7.4.3. Якщо приховання робіт відбудеться без згоди Замовника та/або присутнього фахівця з технічного нагляду або Замовник чи його фахівець з технічного нагляду не були поінформовані про це, чи були поінформовані із запізненням, Підрядник за вказівкою осіб, що здійснюють технічний нагляд, повинен за свій рахунок відкрити будь-яку частину прихованих робіт для здійснення контролю (випробування), після чого приховати її.
- 7.5. У разі виявлення невідповідності виконаних робіт установленим вимогам, Замовник або представник із технічного нагляду має право прийняти рішення про зупинення робіт, у разі виявлення порушення Підрядником або субпідрядниками технології виконання робіт, а також інших положень чинних будівельних норм та правил, умов Договору, проектної документації при виконанні робіт.
- 7.5.1. Підрядник зобов'язаний негайно зупинити виконання робіт (в тому числі робіт, що виконуються субпідрядниками), у разі отримання від Замовника або фахівця із технічного нагляду відповідної письмової вимоги із зазначенням виду робіт, що підлягають негайному зупиненню, та посиланням на відповідні норми чинних будівельних норм та правил. Підрядник відновлює виконання зупинених робіт після усунення причин, що стали підставою для прийняття рішення про зупинення виконання робіт.

8. ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧА РОБІТ ТА ВИПРАВЛЕННЯ НЕДОЛІКІВ

- 8.1. Факт виконання та вартість виконаних робіт підтверджується підписаними Сторонами Актами приймання виконаних підрядних робіт (форма КБ-2в та довідка КБ-3)(далі — Акти) складеними відповідно до Правил визначення вартості будівництва ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.
- 8.2. Після закінчення виконання робіт за цим Договором, Підрядник повідомляє про це Замовника, готує Акти та передає їх для підписання Замовнику у письмовому вигляді та на електронному носії.
- 8.3. Після одержання повідомлення Підрядника про готовність до передачі закінчених робіт (Об'єкта будівництва), Замовник зобов'язаний негайно розпочати їх приймання.
- 8.4. Протягом _____ (_____) робочих днів з моменту отримання Актів, Замовник зобов'язаний розглянути та підписати їх в разі відсутності зауважень, або в такий саме строк направити Виконавцю мотивовану відмову від їх підписання.

- 8.5. Якщо у встановлені цим Договором строки Підрядник не отримує підписаний Замовником Акт або його мотивовану відмову, послуги вважаються прийнятими Замовником.
- 8.6. Прийняття виконаних робіт здійснюється Замовником за умови належного виконання робіт та надання Підрядником виконавчої документації та документів, що підтверджують якість матеріальних ресурсів, використаних при виконанні робіт (якщо наявність сертифікатів, протоколів є обов'язковою згідно з чинним законодавством України) та іншої документації щодо таких робіт, передбаченої проектною документацією, Договором та/або законодавством.
- 8.7. У разі виявлення неналежного виконання робіт, заниження або завищення їх обсягів та інших помилок, що вплинули на якість або вартість виконаних робіт, ненадання необхідних документів, Замовник має право відмовитись від підписання наданих документів.
- 8.8. Роботи з недоліками. Виправлення недоліків.
- 8.8.1. Роботами з недоліками вважаються роботи, виконані: неякісно, тобто з порушенням чинних в Україні будівельних норм та правил; з відхиленням від умов цього Договору; з використанням матеріальних ресурсів, що не відповідають чинним нормам або вимогам Замовника, зазначеним в Договорі.
- 8.8.2. У разі виявлення в процесі приймання-передачі закінчених робіт недоліків, що виникли з вини Підрядника, останній в узгоджений із Замовником строк зобов'язаний усунути їх і повторно повідомити Замовника про готовність закінчених робіт до передачі. За порушення визначених строків усунення недоліків більш ніж на _____ (_____) календарних днів, Підрядник сплачує штраф у розмірі 20 % від вартості невиконаних робіт. У разі виявлення у роботах недоліків, які не можуть бути усунені Підрядником, Замовник має право відмовитися від прийняття таких робіт. Підрядник зобов'язаний відшкодувати завдані Замовнику збитки.
- 8.8.3. Фінансування витрат, пов'язаних з проведенням експертизи щодо недоліків у роботах, матеріальних ресурсах покладається на Підрядника, крім випадків, коли за результатами експертизи буде встановлено відсутність порушень умов Договору Підрядником або причинного зв'язку між діями Підрядника та виявленими недоліками. У такому випадку витрати, пов'язані з проведенням експертизи, фінансує Сторона, яка вимагала її проведення, а якщо експертизу проведено за згодою Сторін, такі витрати покладаються на Підрядника та Замовника в рівних частинах.
- 8.8.4. Відшкодування документально підтвердженої вартості витрат на усунення недоліків, які сплачені Замовником, чи третіми особами, може здійснюватися шляхом утримання Замовником цих коштів з сум, що належать до виплати Підряднику за належно виконані роботи.
- 8.8.5. Якщо нормативно-правовими актами передбачено проведення попередніх випробувань закінчених робіт або таке випробування викликане характером цих робіт, їх приймання-передача проводиться у разі позитивного результату попереднього випробування.
- 8.9. Приймання-передача Документації.
- 8.9.1. Разом з Актами Підрядник надає Замовникові проектно-кошторисну документацію та виконавчу документацію (надалі — Документація). У разі ненадання або невідповідності такої Документації чинним нормам Закону, Замовник має право відкласти підписання Актів.
- 8.9.2. Передача Підрядником Замовникові Документації здійснюється під час погодження сторонами Акта, за яким приймається відповідна робота.

9. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ ЗА ДОГОВОРОМ

- 9.1. До початку виконання робіт Замовник перераховує Підряднику аванс у розмірі _____ грн (_____ гривень).
- 9.2. Замовник проводить часткову оплату виконаних за Договором робіт шляхом здійснення проміжних платежів за фактично виконану роботу на підставі підписаних Сторонами Актів відповідно до Правил визначення вартості будівництва ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.
- 9.3. Остаточний розрахунок за виконані в цілому роботи здійснюється Замовником протягом _____ (_____) календарних днів після виконання і приймання всіх передбачених Договором робіт та прийняття Об'єкта до експлуатації відповідно до чинного законодавства. Розрахунок за виконані роботи здійснюються на підставі підписаних сторонами Актів відповідно до Правил визначення вартості будівництва ДСТУ Б Д.1.1-1:2013.
- 9.4. При погодженні вартості будівельних робіт Замовник перевіряє показники матеріально-технічних ресурсів. При виявленні завищених показників Замовник має право відкласти підписання Актів до досягнення взаємної згоди Сторін з цього питання.
- 9.5. Поточні та остаточний розрахунки за виконані роботи Замовник здійснює на підставі Актів, підписаних уповноваженими представниками Сторін.
- 9.6. Розбіжності, що виникли при підписанні Актів, вирішуються у встановленому законодавством та цим Договором порядку.

10. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

- 10.1. Замовник зобов'язаний:
- 10.1.1. Надати Підряднику та субпідрядникам доступ до всіх приміщень будівлі та її інженерних систем.
 - 10.1.2. Надавати Підряднику вихідні дані, необхідні для виконання ним взятих на себе зобов'язань, протягом _____ (_____) календарних днів з дня підписання цього Договору. У разі зміни вихідних даних Замовник зобов'язаний негайно, але не пізніше _____ (_____) календарних днів з моменту виникнення таких змін, сповістити про це Підрядника шляхом надсилання повідомлення на електронну адресу, вказану у цьому Договорі. У разі зміни вихідних даних Сторони за необхідності та за взаємною згодою вносять зміни до умов Договору.
 - 10.1.3. Своєчасно та в повному обсязі оплачувати якісно виконані роботи відповідно до умов цього Договору.
 - 10.1.4. Приймати якісно виконані роботи відповідно до умов цього Договору.
 - 10.1.5. Негайно повідомляти Підрядника про виявлені недоліки в роботі.
 - 10.1.6. Виконувати належним чином інші зобов'язання, передбачені цим Договором, Цивільним та Господарським кодексами України, іншими нормативно-правовими актами, що регулюють відносини у сфері будівництва.
- 10.2. Замовник має право:
- 10.2.1. Вимагати від Підрядника належного та добросовісного виконання робіт за цим Договором.
 - 10.2.2. Ініціювати внесення змін у проектну та кошторисну документацію до початку робіт або під час їх виконання за умови, що вартість додаткових робіт, викликаних такими змінами, не перевищує 10 (десять) відсотків договірної ціни і не впливає на характер робіт, визначених у Договорі.

- 10.2.3. Відмовитися від прийняття та оплати виконаних робіт у разі виявлення недоліків, які виключають можливість їх використання відповідно до мети, зазначеної у проектній документації та Договорі, і не можуть бути усунені Підрядником, Замовником або третьою особою.
 - 10.2.4. Призначати Підрядникові строки для усунення недоліків, виявлених під час виконання робіт, а у випадку невиконання цієї вимоги у визначений строк — ініціювати розірвання Договору.
 - 10.2.5. Відмовитися від Договору, якщо Підрядник своєчасно не розпочав виконувати роботи, або виконує їх настільки повільно, що закінчення їх у строк, визначений Договором, стає неможливим.
 - 10.2.6. Ініціювати внесення змін у Договір, вимагати розірвання Договору та відшкодування збитків за наявності істотних порушень Підрядником умов Договору.
 - 10.2.7. Мати інші права визначаються відповідно до положень Господарського кодексу України та Цивільного кодексу України, інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері будівництва.
- 10.3. Підрядник зобов'язаний:
- 10.3.1. Організувати самостійно та/або із залученням субпідрядників виконання робіт, передбачених цим Договором.
 - 10.3.2. Одержати встановлені законом дозволи на виконання окремих видів робіт.
 - 10.3.3. Передати Замовникові на затвердження проектно-кошторисну документацію в порядку та на умовах, визначених цим Договором та не передавати без згоди Замовника цю документацію третім особам.
 - 10.3.4. Забезпечити якісне виконання робіт у встановлений цим Договором строк та відповідно до затвердженого календарного графіку будівельних робіт.
 - 10.3.5. Забезпечити своєчасне усунення недоліків робіт, допущених з вини субпідрядників.
 - 10.3.6. Інформувати в установленому порядку Замовника про хід виконання зобов'язань за Договором, обставини, що перешкоджають виконанню умов Договору, а також про заходи, необхідні для їх усунення.
 - 10.3.7. Після завершення виконання робіт, забезпечити спільно із Замовником введення об'єкта в експлуатацію.
 - 10.3.8. Забезпечити своєчасне і якісне ведення виконавчої документації, журналу виконання робіт у відповідності до встановленого порядку.
 - 10.3.9. Прийняти до виконання зміни та доповнення до робочого проекту, що внесені субпідрядником, який займається розробкою проектної документації, за погодженням із Замовником, якщо ці зміни внесені не пізніше _____ (_____) календарних днів до початку виконання робіт.
 - 10.3.10. Виконувати належним чином інші зобов'язання, передбачені цим Договором, Цивільним та Господарським кодексами України, іншими нормативно-правовими актами, що регулюють відносини у сфері будівництва.
- 10.4. Підрядник має право:
- 10.4.1. Залучати за згодою Замовника до виконання Договору підряду третіх осіб (субпідрядників).
 - 10.4.2. Своєчасно та в повному обсязі отримувати плату за якісно виконані роботи.

- 10.4.3. На дострокове виконання зобов'язань, якщо це не суперечить чинному законодавству України.
- 10.4.4. Відмовитися від цього Договору і вимагати відшкодування збитків у разі внесення до проектної та кошторисної документації змін, що потребують виконання додаткових робіт, вартість яких перевищує 10 (десять) відсотків договірної ціни.
- 10.4.5. На відшкодування завданих йому збитків відповідно до законодавства та Договору.
- 10.4.6. Зупиняти роботи у разі невиконання Замовником своїх зобов'язань за Договором, що призвело до ускладнення або до неможливості проведення Підрядником робіт.
- 10.4.7. Вимагати від Замовника підвищення договірної ціни на будівельні роботи у разі істотного зростання після укладення Договору підряду цін на ресурси, відповідальність за забезпечення якими покладено на підрядника, а також цін на послуги, що надавалися йому третіми особами, а у разі відмови Замовника — розірвання Договору в установленому порядку.
- 10.4.8. За необхідності ініціювати внесення змін до Договору
- 10.4.9. Інші права визначаються відповідно до положень Господарського кодексу України та Цивільного кодексу України, інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері будівництва.

11. ГАРАНТІЇ СТОРІН

- 11.1. Загальний гарантійний строк на всі виконані Підрядником та прийняті Замовником роботи встановлюється згідно з чинним законодавством України та становить 10 (десять) років. Перебіг гарантійного строку починається з моменту прийняття Об'єкта в експлуатацію в установленому порядку.
- 11.2. В разі дострокового припинення Договору або в разі якщо за Договором будуть виконані не всі роботи, передбачені Договором, гарантійний строк починається з моменту такого дострокового припинення Договору або з моменту погодження сторонами зменшення кількості робіт, що виконуються за Договором, відповідно.
- 11.3. Гарантійний строк продовжується на час, протягом якого результати закінчених робіт не могли експлуатуватися внаслідок виявлених недоліків, відповідальність за які несе Підрядник.
- 11.4. Протягом гарантійного строку Замовник має право пред'являти Підряднику вимоги, пов'язані з порушенням останнім умов цього Договору, дефектами, недоліками, виявленими у результатах робіт.
- 11.5. Всі дефекти, недоліки, виявлені протягом гарантійного строку, Підрядник (або його правонаступник) зобов'язаний усунути власними силами та за свій рахунок.
- 11.6. У разі виявлення Замовником недоліків, дефектів протягом гарантійного строку, він зобов'язаний повідомити про це Підрядника і запросити його для складення відповідного акта про порядок і строки усунення виявлених недоліків, дефектів. Якщо Підрядник не направить своїх повноважних представників для складення такого акта у визначений Замовником термін, це вважатиметься відмовою Підрядника взяти участь у складенні акта. У такому випадку Замовник має право скласти такий акт із залученням незалежних фахівців та надіслати його Підряднику. Складений таким чином акт буде вважатися беззаперечно прийнятим Підрядником.
- 11.7. Підрядник зобов'язаний усунути виявлені недоліки, дефекти в порядку і у строки, визначені актом про їх усунення. У разі якщо Підрядник не усуне виявлені недоліки, дефекти до закінчення строків, встановлених у акті про їх усунення, Замовник може усунути їх своїми силами або із залученням третіх осіб. У такому разі Підрядник зобов'язаний повністю компенсувати Замовнику витрати, пов'язані з усуненням зазначених недоліків, дефектів, та завдані збитки.

- 11.8. Відшкодування видатків на усунення недоліків Замовником та/або третіми особами, а також відшкодування збитків здійснюється в наступному порядку: Замовник надає Підряднику рахунок на суму таких видатків та/або на суму збитків, а також відповідні підтверджувальні документи, а Підрядник повинен перерахувати Замовнику кошти, визначені у рахунку, протягом _____ (_____) робочих днів з дати отримання рахунку та підтверджувальних документів.
- 11.9. Підрядник (його правонаступник) не відповідає за недоліки, що виникли внаслідок природного зносу або неправильної експлуатації результатів робіт.
- 11.10. Якщо між Замовником з однієї сторони і Підрядником з іншої сторони виникне спір щодо усунення недоліків або їх причин, на вимогу будь-якої Сторони може бути проведено незалежну експертизу.
- 11.11. Підрядник гарантує звільнення Замовника від усіх претензій, вимог, судових позовів і т.п. з боку третіх осіб, які можуть виникнути внаслідок невиконання або неналежного виконання Підрядником, субпідрядниками, постачальниками своїх зобов'язань під час виконання робіт або транспортування вантажів, а у випадку їх виникнення — оплачує позивачу, встановлену рішенням суду, вартість спричиненої шкоди, у тому числі завданих збитків.
- 11.12. У разі реорганізації Підрядника шляхом злиття або перетворення, він зобов'язаний повідомити свого правонаступника про існування зобов'язань Підрядника щодо усунення недоліків протягом гарантійного строку.
- 11.13. Якщо реорганізація Підрядника здійснюється шляхом поділу або виділу, Підрядник повинен покласти на одного з правонаступників свої зобов'язання щодо усунення недоліків протягом гарантійного строку. У разі невиконання Підрядником цього зобов'язання, Замовник має право вимоги до всіх правонаступників Підрядника.
- 11.14. Підрядник гарантує, що будівельні роботи виконані із дотриманням мінімальних вимоги до енергетичної ефективності будівель, визначені чинним законодавством України.
- 11.15. Замовник гарантує здійснення енергетичної сертифікації Об'єкту у відповідності до чинного законодавства України.
- 11.16. Кожна із Сторін гарантує збереження таємниці конфіденційної інформації та/або комерційної таємниці іншої Сторони, яка була отримана під час виконання і реалізації цього Договору, та зобов'язується не надавати до неї доступу та/або не повідомляти її третім особам без письмової згоди іншої Сторони за цим Договором. У разі порушення умов конфіденційності, винна Сторона відшкодовує іншій Стороні завдані збитки.

12. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

- 12.1. У разі невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.
- 12.2. Підрядник несе відповідальність перед Замовником за дії субпідрядників, які були ним залучені для виконання цього Договору.
- 12.3. За порушення строків виконання Підрядником своїх зобов'язань стягується пеня у розмірі 0,1 % вартості робіт, з яких допущено прострочення виконання, за кожний день прострочення, а за прострочення понад ____ (_____) календарних днів додатково стягується штраф у розмірі _____ % (_____ відсотків) вказаної вартості.
- 12.4. За порушення Підрядником зобов'язань щодо якості виконання робіт, Підрядник сплачує Замовникові штраф у розмірі _____ % (_____ відсотків) вартості неякісно виконаних робіт.

- 12.5. За порушення Замовником строків оплати стягується пеня у розмірі 0,1 % від суми заборгованості за кожний день прострочення, а за прострочення понад _____ (_____) календарних днів додатково стягується штраф у розмірі _____ % (_____ відсотків) вказаної вартості.
- 12.6. Збитки, завдані Замовникові невиконанням або неналежним виконанням Договору, підлягають відшкодуванню Підрядником, крім випадків, передбачених п. 13 цього Договору.
- 12.7. Сплата штрафних санкцій не звільняє Сторони від виконання своїх зобов'язань за Договором.
- 12.8. Закінчення строку дії Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії Договору.

13. ФОРС-МАЖОР

- 13.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання своїх зобов'язань за Договором, якщо це сталося внаслідок дії непереборної сили (форс-мажор), в тому числі: повінь, землетрус та інші стихійні природні лиха, якщо ці обставини безпосередньо впливають на виконання цього Договору. Строки виконання Сторонами своїх зобов'язань продовжуються на час існування обставин форс-мажор. Виконавець не отримує права на продовження строку виконання робіт та не звільняється від відповідальності, якщо страйки, інші подібні дії зумовлені тим, що він або його субпідрядники не виконали своїх зобов'язань перед працівниками або їх об'єднаннями.
- 13.2. Сторона, яка не може виконати свої зобов'язання за Договором внаслідок обставин форс-мажор, повинна письмово повідомити дві інші Сторони про виникнення таких обставин протягом _____ (_____) календарних днів з дати їх виникнення. Повідомлення повинно містити відомості про дату виникнення, характер обставин та їх можливі наслідки.
- 13.3. Несвоєчасне повідомлення про обставини форс-мажор позбавляє Сторону права посилаючись на них як на підставу (причину) невиконання своїх зобов'язань за цим Договором.
- 13.4. Обставини, які звільняють Сторони від відповідальності, повинні бути підтверджені відповідною Торгово-промисловою палатою, відповідним органом державної влади або місцевого самоврядування.
- 13.5. Про закінчення існування обставин форс-мажор Сторона, яка порушила зобов'язання, повинна письмово повідомити другу Сторону протягом _____ (_____) календарних днів з дати закінчення їх існування.
- 13.6. Якщо обставини форс-мажор триватимуть довше ніж _____ (_____) тижні, кожна із Сторін має право відмовитися від цього Договору без застосування до неї штрафних санкцій.

14. ПОРЯДОК ВРЕГУЛЮВАННЯ СПОРІВ

- 14.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.
- 14.2. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного в Україні законодавства.

15. ДІЯ ДОГОВОРУ ТА ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДОГОВОРУ

- 15.1. Цей Договір набирає чинності з дати його укладення і діє до _____, а в частині фінансових зобов'язань до повного розрахунку і повного та належного виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.
- 15.2. Договір може бути змінений тільки за згодою Сторін, про що укладаються відповідні додаткові угоди, які стають невід'ємними частинами цього Договору. Під зміною Договору Сторони розуміють викладення його умов у новій редакції або внесення доповнень до цього Договору.
- 15.3. Договір може бути припинений за письмовою згодою Сторін. У документі (договорі, угоді тощо) про припинення цього Договору Сторони визначають порядок і строки приймання фактично належно виконаних робіт, усунення недоліків, здійснення розрахунків тощо.
- 15.4. Припинення Договору внаслідок односторонньої відмови однієї із Сторін від Договору (надалі — припинення Договору в односторонньому порядку) здійснюється лише у випадках та на умовах, передбачених цим Договором.
- 15.5. Замовник має право відмовитись від Договору у випадках:
- 15.5.1. визнання Підприємця неплатоспроможним за рішенням суду;
 - 15.5.2. якщо Підприємець протягом _____ (_____) календарних днів після настання строку, встановленого в календарному плані-графіку виконання робіт, не розпочав виконання робіт (крім випадків, коли така затримка залежатиме від невиконання Замовником його зобов'язань за Договором);
 - 15.5.3. якщо Підприємець прострочив виконання робіт за Договором, що призведе до відставання від календарного плану-графіку, більше, ніж на _____ (_____) календарних днів (крім випадків, коли таке прострочення залежатиме від невиконання Замовником його зобов'язань за Договором).
- 15.6. У випадку порушення Підприємцем умов Договору Замовник вправі протягом _____ (_____) календарних днів з моменту отримання Підприємцем відповідного повідомлення про відмову від Договору, отримати від Підприємця всю проектну документацію та іншу Документацію, а також суму перерахованих Підприємцю коштів, за виключенням коштів за фактично виконані та здані Замовнику роботи.
- 15.7. Протягом _____ (_____) робочих днів з дати припинення Договору незалежно від причин:
- 15.7.1. Підприємець зобов'язаний припинити виконання робіт, виходячи з принципу мінімізації ризиків, виникнення небезпеки для людей та/або довкілля, а також збитків Замовника.
 - 15.7.2. Підприємець повинен надати Замовнику:
 - 15.7.2.1. інформацію щодо субпідприємних організацій, постачальників, що були залучені Виконавцем для виконання робіт. Інформація має містити: назву та код ЄДРПОУ відповідної організації та вид робіт, що виконувалися нею та/або перелік матеріалів, що нею поставлялися;
 - 15.7.2.2. виконавчу документацію, визначену Договором, проектною документацією та/або законодавством, на роботи, виконані Виконавцем.
 - 15.7.3. Сторони зобов'язані розпочати звірку взаємних зобов'язань, що виникли на підставі цього Договору щодо розрахунків та обсягу виконаних робіт.

- 15.8. За результатами звірки, що проводиться у разі припинення Договору, Сторони зобов'язані підписати документи, які, зокрема, визначають: (1) обсяги та вартість фактично належно виконаних робіт; (2) обсяги, строки та порядок виконання робіт, необхідність виконання яких встановлена під час звірки взаємних зобов'язань, (3) розмір суми коштів, належних до сплати Підряднику та повернення Замовнику, строки та порядок їх перерахування.
- 15.9. Замовник перераховує Підряднику належні йому кошти у розмірі, в порядку та у строки, встановлені відповідним документом, підписаним Сторонами за результатами звірки.
- 15.10. У разі, якщо Підрядник більш ніж на _____ (_____) робочі дні прострочує виконання своїх зобов'язань, передбачених пунктом 15.7. цього Договору, Замовник має право самостійно визначити розмір суми коштів, належних до сплати Підряднику, виходячи з: вартості фактично належно виконаних робіт; вартості робіт, виконаних з недоліками; сум авансових платежів; накопиченої суми грошового забезпечення; сум штрафних санкцій, які Замовник має право стягнути згідно з цим Договором, а також розміру збитків, які були завдані Замовнику з вини Підрядника.
- 15.10.1. Замовник зобов'язаний надати Підряднику письмовий розрахунок суми коштів, належних до сплати, а також копії документів, що обґрунтовують розрахунок. Кошти, належні до сплати Підряднику, Замовник перераховує протягом _____ (_____) робочих днів з дати отримання Підрядником вказаного вище розрахунку та копій документів.
- 15.10.2. Якщо сума авансових платежів та/або вартість матеріальних ресурсів, переданих Замовником Підряднику, перевищує вартість фактично належно виконаних робіт, Підрядник зобов'язаний повернути Замовнику різницю протягом _____ (_____) робочих днів з дати отримання Підрядником відповідної вимоги Замовника та копій документів, а також перерахувати суми обґрунтованих штрафних санкцій та/або збитків, на які Замовник має право згідно з цим Договором.
- 15.11. Замовник має право не прийняти та не оплатити роботи, виконані Підрядником без попередньої письмової згоди Замовника на їх виконання після настання дати, з якої Договір вважається припиненим, крім робіт, технологічний процес виконання яких неможливо припинити до завершення певного етапу виконання.

16. ІНШІ УМОВИ

- 16.1. У правовідносинах, що виникають за цим Договором, забороняється застосовувати без письмової згоди іншої Сторони відступлення права вимоги та (або) перевід боргу на третім особам. Сторона, яка здійснить без письмової згоди іншої Сторони таку дію зобов'язана сплатити на користь іншої Сторони неустойку у розмірі такого права вимоги (боргу).
- 16.2. Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну.
- 16.3. Усі зміни до цього Договору оформлюються у вигляді Додаткових угод та набувають чинності з дня їх підписання Сторонами.
- 16.4. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов Договору, і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного законодавства України.
- 16.5. Кожна Сторона підтверджує, що два примірники цього Договору підписані від її імені особою, яка має право вчиняти юридичні дії від імені відповідної юридичної особи. Жодна із Сторін не може посилається у спорі з другою Стороною на обмеження представництва особи, яка підписала цей Договір від її імені, або на недостовірність відомостей щодо представництва.

- 16.6. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською та англійською мовами у двох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, — по одному примірнику для кожної із Сторін.
- 16.7. Сторони підтверджують, що одночасно з укладенням цього Договору вони передали одна одній копії наступних документів, завірені належним чином:
- 16.7.1. свідоцтво про державну реєстрацію та/або інший документ, що підтверджує державну реєстрацію юридичної особи;
- 16.7.2. документи, що підтверджують повноваження осіб на підписання цього Договору.
- 16.8. Сторони підтверджують, що одночасно з укладенням цього Договору, крім документів, зазначених в п. 16.13 цього Договору, Підрядник також передав Замовнику копії наступних документів, завірених належним чином:
- 16.8.1. ліцензія/дозвіл або інший документ, що підтверджує право Підрядника на виконання робіт за Договором;
- 16.8.2. дозвіл на виконання робіт підвищеної небезпеки щодо виконання робіт за Договором.

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ПІДРЯДНИК:

ЗАМОВНИК:

ПІДПИСИ СТОРІН

Корисні посилання

Назва	Посилання
База даних атестованих енергоаудиторів	http://saee.gov.ua/uk/content/energy-auditors-attestation
База даних енергетичних сертифікатів	http://saee.gov.ua/uk/content/energy-certificate
ДАБІ, роз'яснення щодо порядку отримання прав на виконання підготовчих робіт та зразки заповнення необхідних форм	https://dabi.gov.ua/napryamki-diyalnosti/dozvilni-protsedury/roz-yasnennya-shhodo-protsedur-otrymannya-dokumentiv-neobhidnyh-vidpovidno-do-zakonodavstva-dlya-zdiysnennya-budivnytstva-ob-yektiv-zalezho-vid-kategori-kladnosti/
Міська цільова програма зі стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Одесі на 2019-2021 роки	https://omr.gov.ua/ru/acts/council/114606/
Держенергоефективності	http://saee.gov.ua/uk/
Інтерактивна карта місцевих програм підтримки для ОСББ / ЖБК	http://saee.gov.ua/uk/programs/map
Конкурс проектів з реалізації енергоефективних заходів у житлових будинках м. Києва (програма «70 / 30»)	https://dzki.kyivcity.gov.ua/content/konkurs-proektiv-energozberezhennya-u-budynkah-osbbzhbk.html
Мінрегіон, реєстр атестованих фахівців для здійснення проектувальних робіт — архітекторів та інженерів-проектувальників	http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/reyst-atestovanih-osib/inzheneri-proektuvalniki/
Мінрегіон, реєстр атестованих інженерів технічного нагляду	http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/reyst-atestovanih-osib/inzheneri-tehnichnogo-naglyadu/
ТЗОВ «НАВЧАЛЬНО-ЕКСПЕРТНИЙ ЦЕНТР НСАУ», інформація про архітекторів, сертифікованих на здійснення проектувальних робіт	www.nec-nsau.org
Програма «70 / 30»	http://teplo.org.ua/programs/
Програма ЄБРР IQ energy	http://www.iqenergy.org.ua
Райффайзен банк Аваль — кредит на енергозберігаючі товари	https://www.aval.ua/privatnim-osobam/kredit/kredit-na-energozberigayuchi-tovari
Укрсиббанк — кредит на енергоефективні товари	https://my.ukrsibbank.com/ua/personal/credits/energy_saving_goods_loan/
Програма «Теплі кредити»	http://saee.gov.ua/uk/consumers/derzh-pidtrymka-energozabespechenya
Програма Енергодім	https://eefund.org.ua/programa-energodim
Проект «Німецько-українські енергоефективні будинки»	http://www.sampleprojects.org
Мережа регіональних консультантів ФЕЕ	https://bit.ly/2FfGACN
Укргазбанк — кредитування ОСББ та ЖБК	https://www.ukrgasbank.com/small_bussiness/credit/osbb/
Фонд енергоефективності (ФЕЕ)	https://eefund.org.ua/
Чек-лист для самоперевірки ОСББ при поданні заявки до ФЕЕ	https://bit.ly/2YP3mIX

Перелік джерел

Брандт, Томас; Хайнріх, Габріель: Посібник з модернізації для власників житла, 2017, 2 випуск (нім.).

Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n6094>.

ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»:

<http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/12/6.1.-DBN-A.2.2-32014.-Sklad-ta-zmist-proektnoyi-dokumen.pdf>.

ДБН А.3.1-5:2016 «Організація будівельного виробництва»:

http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/01/A315_Organizatsiya-budivelnogo-virobnitstva.pdf.

ДСТУ Б В.2.2-39:2016 «Методи та етапи проведення енергетичного аудиту будівель».

ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проектних робіт та експертизи проектів будівництва».

ДСТУ-Н Б А.2.2-10:2012 «Настанова з організації проведення експертизи проектної документації на будівництво».

ДСТУ-Н Б А.2.2-11:2014 «Настанова щодо проведення авторського нагляду за будівництвом»:

https://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/dstu_a_2_2_11_2014_avtorskiy_nagljad_za_budivnictvom/5-1-0-1595.

Закон України «Про архітектурну діяльність» № 687-XIV від 20.05.1999 р.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>.

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-III від 29.11.2001 р.:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» № 417-VIII від

14.05.2015 р.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

Закон України «Про енергетичну ефективність будівель» № 2118-VIII від 22.06.2017 р.:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2118-19>.

Закон України «Про житлово-комунальні послуги» № 2189-VIII від 9.11.2017 р.:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» No 3038-VI від 17.02.2011 р.:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.

Закон України «Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію» № 554-IV від 20.02.2003 р.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-15>.

Німецьке енергетичне агентство (dena): Енергетична модернізація будівель в Німеччині, 2016.

Німецьке енергетичне агентство (dena): Довідник Рентабельності, 2013 (нім.).

Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 р. № 406: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-%D0%BF>.

Порядок виконання підготовчих і будівельних робіт, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 466: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF>.

Порядок моніторингу та ведення баз даних (збору, зберігання, аналізу та оприлюднення консолідованої інформації):

https://eefund.org.ua/sites/default/files/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B0%20%D0%95%D0%9D%D0%95%D0%A0%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%86%D0%9C/9_Porydok_monitorynhu_16_08_19_final_PUBLISH_V_F.pdf.

Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF>.

Порядок розробки проектної документації на будівництво об'єктів, затверджений наказом Мінрегіону від 16.05.2001 р. № 45 (чинний в редакції наказу від 23.03.2012 р. № 122).

Порядок затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 р. № 560: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-%D0%BF>.

Постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 р. № 406 «Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію»: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/406-2017-%D0%BF>.

Постанова Кабінету Міністрів України від 11.07.2007 р. № 903 «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури»: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/903-2007-%D0%BF>.

Постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 р. № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури».

Постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.2016 р. № 256 «Деякі питання ліцензування будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми та значними наслідками»: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/256-2016-%D0%BF/conv>.

Наказ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 11.07.2018 р. № 170 «Про затвердження Методики визначення економічно доцільного рівня енергетичної ефективності будівель»: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-18#n14>.

Програма Львівської міської ради «Теплий дім» для ОСББ та ЖБК: [https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/\(SearchForWeb\)/3D80725A1B6FB697C2257E1F002396CF?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/(SearchForWeb)/3D80725A1B6FB697C2257E1F002396CF?OpenDocument).

Програма підтримки співвласників багатоквартирних будинків, об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що списані з балансу Львівських комунальних підприємств, у проведенні невідкладного ремонту, капітального ремонту, реконструкції, ремонтно-реставраційних робіт спільного майна у багатоквартирних будинках у м. Львові на 2019-2020 роки: <https://www8.city-adm.lviv.ua/inTEAM/Uhvaly.nsf/a19074bb3a9b23eac2256ac40046fcb4/247d23a2673c37a1c22583e00032869a?OpenDocument>.

Програма підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «ЕНЕРГОДІМ» (версія № 1/2019), https://eefund.org.ua/sites/default/files/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B0%20%D0%95%D0%9D%D0%95%D0%A0%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%86%D0%9C/1_Program_main_part_16_08_19_final_PUBLISH.pdf

Пфеффінг, Юдіт; Мюллер, Тільманн: Компендіум Енергоефективні заходи в об'єднаннях власників житла, 2017, 3 випуск (нім.).

Рекомендації щодо проведення об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків тендерів на виконання робіт з розробки проектно-кошторисної документації на проведення комплексної енергетичної санації. Проект «Німецько-українські енергоефективні будинки»: http://www.sampleprojects.org/images/pdf/17_11_15_Vorlagen_Ausschreibung_UA.pdf.

СОУ Д.1.2-02495431-001:2008 «Нормативи витрат труда для визначення вартості робіт з оцінки технічного стану та експлуатаційної придатності конструкцій будівель і споруд».

Статистичний бюлетень, Київ, 2013.

Центральна координаційна Спілка управителів Німеччини: Компендіум Енергетична санація, 2014, 2 випуск (нім.).

Термінологія

Термін	Визначення
Авторський нагляд	Контроль над відповідністю будівельно-монтажних робіт затвердженому проекту. Нагляд здійснюється відповідно до законодавства та договору із замовником протягом всього періоду будівництва. Проводиться архітектором — автором проекту, або іншими його розробниками, або спеціально уповноваженими особами.
Виробничий контроль	Контроль якості, за результатами оцінки якого здійснюється перевірка відповідності створюваної будівельної продукції вимогам проектної та нормативної документації.
Гідравлічне балансування	Регулювання швидкості потоку теплоносія у всіх трубопроводах для рівномірного розподілу тепла в усій системі опалення.
Державний контроль	Контроль Державної архітектурно-будівельної інспекції над дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності, проектної документації, будівельних норм, державних стандартів і правил, чинних нормативно-правових та нормативних актів.
Експертиза	Завершальний етап розробки проектів будівництва, метою якого є визначення якості проектних рішень шляхом виявлення відхилень від вимог до міцності, надійності та довговічності будівель і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення.
Енергетичний сертифікат	Сертифікат, який визначає клас енергоефективності будівлі, складений на підставі енергоаудиту.
Енергоаудит	Оцінка енергоефективності будівлі.
Енергоаудитор	Фахівець з аудиту енергетичної ефективності будівель. Фізична особа, яка отримала кваліфікаційний атестат і має право на проведення сертифікації енергетичної ефективності.
Енергозберігаючі заходи	Заходи, спрямовані на підвищення енергоефективності будівлі.
Зворотні ефекти	Виникають, коли розрахований потенціал енергозбереження після термомодернізації не повною мірою відбивається на фактичному споживанні енергії. Причина зазвичай у збільшенні енергоспоживання з боку мешканців. Зворотні ефекти скорочують або повністю нівелюють економію енергії від проведення енергоефективних заходів.
Індивідуальна власність	Власність на квартиру.
Ініціативна робоча група	Група співвласників багатоквартирного будинку (не менше трьох), які добровільно на громадських засадах беруть на себе певні обов'язки щодо представлення інтересів співвласників будинку.
Капітальний ремонт	Заходи з відновлення робочого стану (технічних) споруд, обладнання, будівельних елементів і функціональних одиниць будівлі, а також їх удосконалення відповідно до сучасних вимог техніки.
Клас наслідків	Характеристика рівня можливої небезпеки для здоров'я і життя людей та виникнення матеріальних збитків або соціальних втрат, пов'язаних з припиненням експлуатації або з втратою цілісності об'єкта.
Комплексна система теплоізоляції	Теплоізоляційна система, в якій матеріал теплоізоляції, основа під штукатурку та зовнішня штукатурка утворюють одне ціле.
Конденсаційний котел	Опалювальний котел з особливо високим рівнем ефективності. Додатково використовує тепло, що міститься в продуктах згоряння, шляхом конденсації водяної пари, яка знаходиться в них.
Коефіцієнт теплопередачі (U_w)	Показник теплоізоляції вікна. Чим нижче значення U_w , тим менше рівень втрат тепла.
Коефіцієнт теплопередачі огорожувальних конструкцій (U)	Показник якості ізоляції та енергетичного стану огорожувальних конструкцій будівлі. Чим нижче значення U , тим менше рівень втрат тепла. Є зворотним значенням опору теплопередачі огорожувальних конструкцій (R).

Коефіцієнт теплопровідності (λ)	Параметр теплоізоляційного матеріалу, який характеризує його здатність проводити тепло. Чим нижче значення цього коефіцієнта, тим вищі теплоізоляційні характеристики матеріалу.
Містки холоду	Ділянки будівлі з невідповідними втратами тепла. Елементи конструкції, через які теплопередача здійснюється значно інтенсивніше у порівнянні з іншими елементами.
Спільна власність	Майно, що перебуває у власності двох і більше осіб (співвласників) і належить їм на праві спільної власності.
Спільна часткова власність	Власність двох і більше осіб із визначенням частки кожного в праві власності.
Спільна сумісна власність	Спільна власність двох і більше осіб без визначення частки кожного в праві власності.
Підготовчі роботи	Роботи з підготовки земельної ділянки, облаштування огороження будівельного майданчика та знесення будівель і споруд; порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки; проектно-пошукові роботи; роботи зі спорудження тимчасових виробничих та побутових споруд, необхідних для організації та обслуговування будівництва; облаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів, підведення тимчасових інженерних мереж; винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень.
Приміщення загального користування	Підвали, сходові майданчики, коридори, технічні поверхи та інші підсобні приміщення.
Принцип «зчеплення»	Принцип, згідно з яким енергозберігаючі заходи виконуються тільки тоді, коли елемент будівлі вимагає невідкладного проведення робіт у межах поточного ремонту або для уникнення аварійної ситуації.
Проектна документація, проект будівництва	Затверджені текстові та графічні матеріали, які визначають містобудівні, обсяго-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів будівництва.
Період, який розглядається	Термін експлуатації будівельних елементів і технічних компонентів, оновлених в межах проекту термомодернізації.
Поточний ремонт	Комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей конструкцій та інженерного обладнання, а також попередження їх передчасного зношення.
Револьверний фонд	Сучасний інструмент альтернативного фінансування ОСББ шляхом надання здешевлених поворотних позик для потреб учасників фонду. Повернені кошти використовуються для фінансування інших учасників.
Резервний фонд	Резерв коштів, які покривають непередбачені витрати об'єднання власників.
Система припливно-втяжної вентиляції з рекуперацією тепла	Система вентиляції, що дозволяє економити теплову енергію та витрати завдяки процесу повернення тепла з відпрацьованого повітря або відпрацьованої води. Тепле відпрацьоване повітря нагріває холодне свіже повітря.
Система ProZorro	Система тендерного процесу в електронних публічних і державних закупівлях в Україні.
Схема фінансування	Пропозиція щодо фінансування заходів термомодернізації, складена з урахуванням різних джерел фінансування: субсидій, кредитів відповідно до програм на державному та місцевих рівнях, грантів, власного капіталу мешканців, а також коштів, заощаджених завдяки зниженню енергоспоживання.
Термін окупності	Період часу, необхідний для того, щоб заощадження, отримані внаслідок економії енергоресурсів, покрили витрати на виконання заходів з термомодернізації.
Термомодернізація	Комплекс робіт, спрямованих на підвищення теплотехнічних показників огорожувальних конструкцій будівлі, показників споживання енергетичних ресурсів інженерними системами, а також забезпечення енергетичної ефективності будівлі.
Технічний нагляд	Здійснення замовником контролю над дотриманням проектних рішень та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, а також контролю над якістю та обсягами робіт, виконаних під час будівництва або модернізації будівлі.

Перелік скорочень

Скорочення	Значення
Вт / (м·К)	Ватт на метр на кельвін
Г1 и Г2	Групи горючості горючих утеплювачів
ДАБІ	Орган державного архітектурно-будівельного контролю
Гкал	Гігакалорія
ЦКУ	Цивільний кодекс України
Держархбудінспекція	Державна архітектурно-будівельна інспекція України
Держенергоефективності	Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України
ЄБРР	Європейський банк реконструкції та розвитку
ЄС	Європейський Союз
ЖКГ	Житлово-комунальне господарство
ЖБК	Житлово-будівельний кооператив
ІТП	Індивідуальний тепловий пункт
кВт·год	Кіловатт-год
КМУ	Кабінет Міністрів України
Мінрегіон	Міністерство розвитку громад та територій України
НГ	Негорючий утеплювач
ОСББ	Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
ТІКС	Теплоізоляційна комплексна система
ФЕЕ	Фонд енергоефективності
R	Показник опору теплопередачі огорожувальних конструкцій
U_w	Коефіцієнт теплопередачі вікна
λ	Коефіцієнт теплопровідності

