



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

ОСББ як замовник виконання будівельно монтажних робіт з термосанації будівель і впровадження джерел чистої енергії

Анатолій Колієнко, старший консультант з питань
теплопостачання, к.т.н., професор

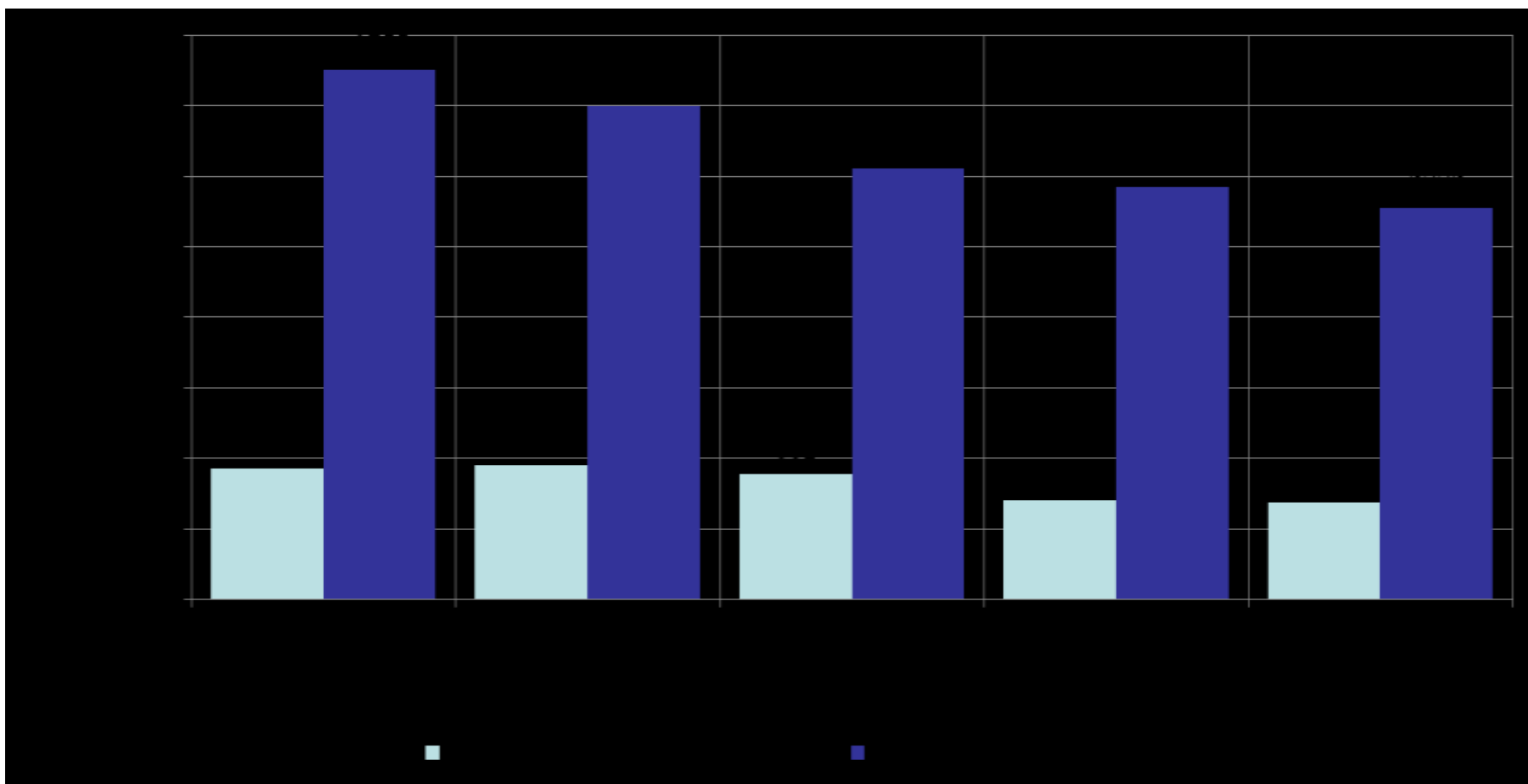
Проект USAID “Муніципальна енергетична реформа в Україні”

28 липня 2016 р., м. Рівне



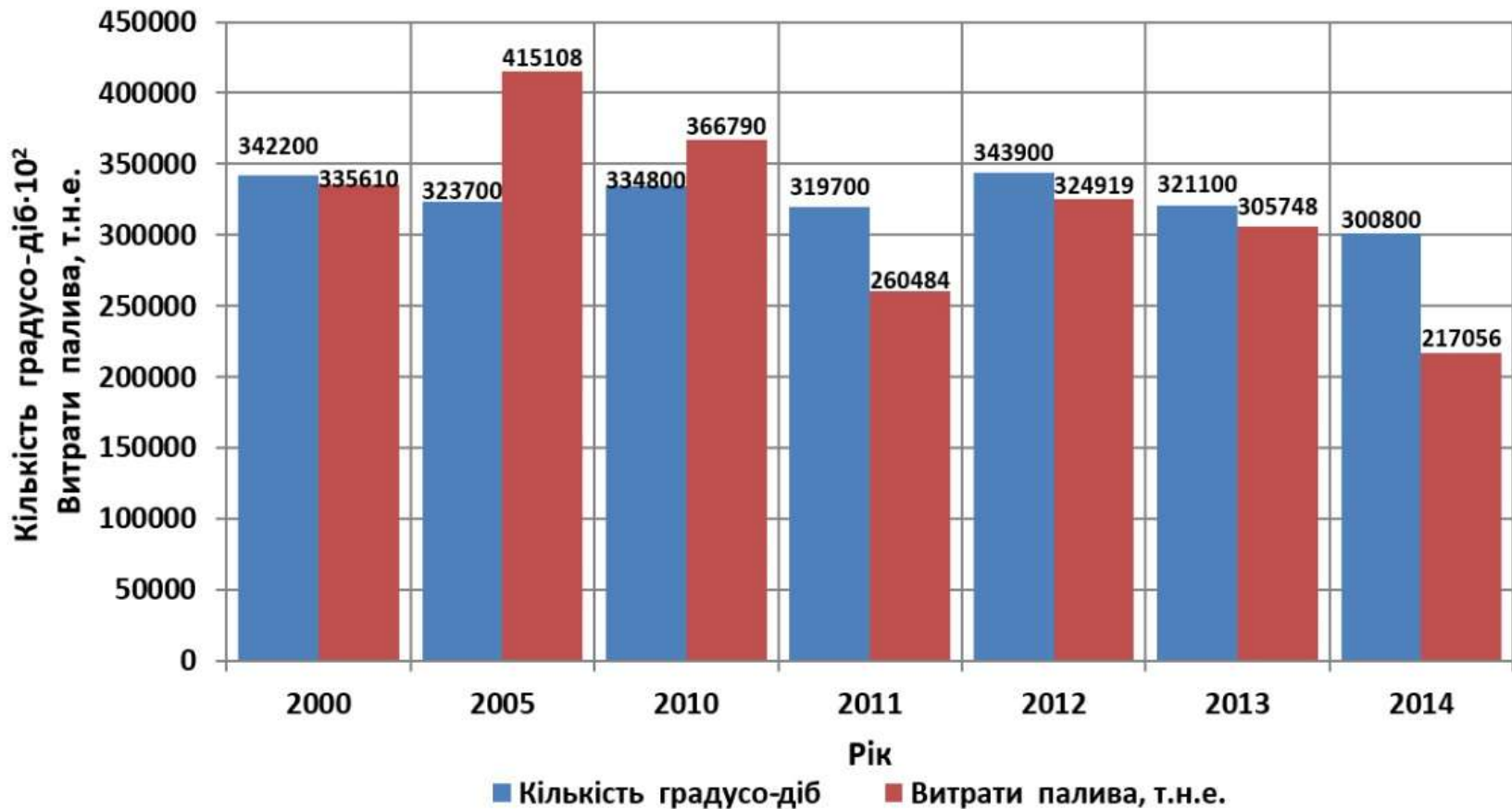
USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Зміна витрат теплоти на потреби опалення. м. Київ





Аналіз витрат теплоти і змін кліматичних параметрів





Зміна температур зовнішнього повітря. м. Рівне

Місяці опалювального періоду	Роки					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Середня т-ра місяців опалювального періоду (січень, лютий, березень, частина квітня протягом якого тривав опалювальний період), °С	-2,32	-1,23	-2,58	-2,27	+0,57	+1,7

Кількість градусо діб	3362	3180	3416	3021	2896	2651
-----------------------	------	------	------	------	------	------

$$\text{ГД} = \text{ТОП} (t_{\text{в}} - t_{\text{з}})$$

ГД – кількість градусодіб;

$t_{\text{в}}, t_{\text{з}}$ - температури внутрішнього і зовнішнього повітря;

ТОП – тривалість опалювального періоду, доба;



Основні учасники процесу будівництва

Відповідно до статті 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» основними учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг і робіт з утримання будинків і виконання будівельних робіт прибудинкових територій є наступні:

- власник (співвласник) приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд, прибудинкової території (далі - власник).
- споживач;
- виконавець житлово-комунальних послуг;
- управитель;
- підрядник будівельно-монтажних робіт.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Замовник будівельно-монтажних робіт

Замовник - фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву.

Право на виконання будівельних робіт реалізується власником або користувачем земельної ділянки (Замовником) за умови використання її відповідно до вимог містобудівної документації.

Функції Замовника проектної документації і виконання будівельно-монтажних робіт з капітального ремонту і реконструкції будинку **має право виконувати ОСББ** (ст.16 Закону України Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку).



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Послідовність дій Замовника

- 1) Отримання Замовником (або проектувальником за дорученням замовника) вихідних даних - містобудівних умов і обмежень, технічних умов і завдання на проектування;
- 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених її експертизи;
- 3) затвердження проектної документації;
- 4) контроль за виконанням підготовчих та будівельних робіт;
- 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- 6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Відповідальність Замовника

Відповідальність за якість проектних рішень і дотримання вимог нормативної документації несе Проектувальник.

Затвердження проектної документації Замовником є фактом прийняття під його повну відповідальність рішень, передбачених у документації, а також відповідальність перед державою за дотримання обов'язкових вимог нормативів та нормативних документів, порядку погодження та експертизи проектної документації, за дотримання вимог державної інвестиційної політики з питань раціонального використання фінансових, матеріально-технічних та трудових ресурсів.



Функції Замовника на етапі розроблення проекту

- ***Подання проектної документації на погодження установам, які видавали технічні умови, експертизу та затвердження проектної документації є обов'язком Замовника***
- Проектувальник за необхідності бере участь у розгляді проектних рішень в експертних організаціях.
- За дорученням замовника подання проектної документації на погодження та експертизу може взяти на себе проектувальник за його згодою та за окрему оплату.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Функції Замовника на етапі початку будівництва

Після набуття права на земельну ділянку, вибору підрядника, підписання з ним угоди на виконання будівельних робіт, Замовник повинен подати та зареєструвати в інспекції державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК) декларацію про початок виконання будівельних робіт, дозволу на виконання будівельних робіт і підготувати Повідомлення про початок виконання підготовчих робіт не пізніше ніж за один календарний день до початку виконання підготовчих робіт.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Функції замовника на етапі завершення будівництва

- подача в ДАБК декларації про завершення будівництва і готовність об'єкту до експлуатації;
- замовлення на виготовлення або коригування енергетичного паспорту будинку;
- письмове повідомлення місцевих органів влади або місцевого самоврядування про введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту;
- реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

необхідно пам'ятати, що замовник, який має намір щодо будівництва у відповідному населеному пункті, згідно із законодавством зобов'язаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.



Склад проекту з ремонту житлового будинку

- **дефектний акт, завдання на проектування;**
- архітектурно-будівельні рішення;
- технологічні рішення (при необхідності);
- рішення з інженерного обладнання;
- проект організації капітального ремонту;
- **кошторисна документація;**

для об'єктів благоустрою проект повинен включати:

- загальна пояснювальна записка;
- організація ремонтно-будівельних робіт;
- оцінка впливу на довкілля;
- робоча документація;
- кошторисна документація.



Вартість робіт з ремонту будинку

Вартість розробки проектно-кошторисної документації з ремонту житлових будинків та благоустрою визначається за Правилами визначення вартості проектно-вишукувальних робіт для будівництва, що здійснюється на території України [ДБН Д.1.1-7-2000](#) (із змінами та доповненнями) на підставі "Сборника цен на проектные работы для капитального ремонта зданий и сооружений" із застосуванням поправкового коефіцієнту (за додатком 2 до зазначеного ДБН) та індексів визначення кошторисної вартості проектно-вишукувальних робіт (лист Держбуду від 02.02.2005 [N 7/8-73](#)).

- **Вказані вище документи виглядають застарілими, чи вони досі чинні? Усі чинні**



Розрахунки за виконані роботи

- Розрахунки за виконані роботи повинні проводитись на основі « Акта приймання виконаних підрядних робіт» (форма № КБ-2в) та «Довідки про вартість виконаних підрядних робіт» ([типова форма N КБ-3](#)), про що вказується в угоді на виконання робіт.
- При виконанні робіт власними силами виконавця послуг роботи приймаються представником виконавця і власником будинку.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Періодичність виконання капітального ремонту

Для приймання заявок від мешканців на виконання поточного ремонту необхідно мати журнал і організувати систему приймання таких заявок. З урахуванням того, що один раз за 6....9 років в будинку повинен бути проведений плановий капітальний ремонт, у ході якого повинні виконуватись і усі роботи з поточного ремонту, в річний план поточного ремонту необхідно включати приблизно 15.....17 % всієї житлової площі будинку.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Капітальний ремонт, реконструкція, будинку

Капітальний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає **заміну, відновлювання та модернізацію** конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта.

Реконструкція – комплекс робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників будинку шляхом їх перепланування та переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог.



Перепланування і переобладнання будинку

- **Перепланування** - до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, влаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків.

- **Переобладнання** - влаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Санація будинку

Санація будинку - це комплекс технічних заходів, що здійснюються з метою приведення теплотехнічних характеристик будівлі до сучасних вимог, норм і стандартів, зменшення втрат енерго-ресурсів та води, а також поліпшення умов перебування у будівлі.

Усі зазначені види робіт віднесено до капітального будівництва об'єктів, на які розповсюджується Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві», а також лист від 24.02.2005 N 7/8-134, N 4/3-260 «Щодо складу проектно-кошторисної документації на капітальний та поточний ремонт житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, затвердження проектно-кошторисної документації і визначення вартості ремонтів на всіх стадіях їх здійснення.



Роботи з капітального ремонту і санації будівель

До санаційних робіт належать:

- проведення термоізоляції зовнішніх стін будівлі, підвалу та фундаменту;
- модернізація покрівлі з можливим облаштуванням її сонячними колекторами;
- модернізація у будівлі теплових, водопровідних, каналізаційних, вентиляційних та електричних мереж, переведення будівлі на електротеплоакумуляційний обігрів;
- заміна радіаторів опалення, встановлення приладів обліку енергоресурсів та води, запровадження багатотарифного обліку електроенергії;
- будівництво або модернізація котельні у будівлі;
- облаштування або ремонт теплових пунктів;
- заміна і ремонт вікон, балконних блоків та вхідних дверей до будівлі



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Нормативна документація

- ДБН А.2.2-3-2004 зі змінами «Склад , порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва»К.,2004];
- Закон України « Про регулювання містобудівельної діяльності»№ 3395-V1 від 19.05.2011.

Умовою виконання у будинку капітального ремонту є не наявність несправності якихось елементів і систем будинку, а тривалість ефективної експлуатації його елементів. Об'єм робіт з капітального ремонту визначається за результатами технічного обстеження, визначення фізичного і морального зносу житлового будинку і дефектного акту, який узгоджується власником будинку, виконавцем послуг, Підрядником і інвестором²⁰.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Вимоги до впровадження джерел чистої енергії

- Вимога ДСТУ Н Б В.3.2-3:2015:
- Не допускається застосовувати теплові насоси, сонячні батареї, сонячні колектори для систем опалення, гарячого водопостачання, охолодження та кондиціонування:
- а) у будинку з класом енергоефективності нижче С, визначеним відповідно до ДБН В.2.6-31;
- б) разом з внутрішньобудинковими інженерними системами, що мають клас енергоефективності технічного оснащення, автоматизації, моніторингу й управління нижче С, визначеним згідно з ДСТУ Б EN 15232;
- в) разом з внутрішньобудинковими інженерними системами, обладнання (насоси, терморегулятори, лампи тощо) яких мають клас енергоефективності нижче А.



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

Дякую за увагу