

Goran Kajfeš
Svibanj 2019



STAMBENI SERVIS
poslovni centar

KAKO U 3. KORAKA DO ENERGETSKE OBNOVE ZGRADE



Europska unija
Zajedno do fondova EU



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA



FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I
ENERGETSKU UČINKOVITOST

OBNOVLJENE ZGRADE
VIŠE ŠTEDE, VIŠE VRIJEDE

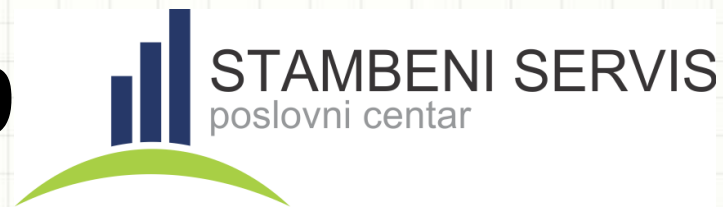


Goran Kajfeš

ZAKONSKI I PRAVNI OKVIRI

- RH DONOSI PROGRAM ENERGETSKE OBNOVE VIŠESTAMBENIH ZGRADA ZA RAZDOBLJE OD 2014. DO 2020. GODINE
- OBVEZE PREMA SMJERNICAMA EU
- MINISTARSTVO GRADITELJSTVA („MINISTARSTVO“) i FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST („FOND“)
- PRIJAVA **ISKLUČIVO** NAKON OTVARANJA NATJEČAJA / JAVNOG POZIVA (2019/2020)

REZULTATI 2014 – 2019



- Tijekom perioda 2014-2019 godine izvršeno 82 prijave na natječaje „FONDA ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU EFIKASNOST”
- 46 PRIJAVA ZA SUFINANCIRANJE ENERGETSKIH PREGLEDA – 456.000 kn
- 11 PRIJAVA ZA SUFINANCIRANJE IZRADE PROJEKATA – 352.000 kn
- 11 PRIJAVA ZA UGRADNJU RAZDJELNIKA – 2.800.000 kn
- 14 PRIJAVA ZA SUFINANCIRANJE RADOVA – 32.000.000 kn
- UKUPNA VRIJEDNOST PRIJAVLJENIH I ODOBRENIH PROJEKATA PRELAZI VRIJEDNOST 30 mil. kuna

Iskustva Europskih zemalja – 10 god.

- Iskoristivost fondova EU tijekom 10 godina – zemlje članice od 2004 i 2007
- Početne subvencije do 75%, kasnije 30%
- Slijedeći natječaj u RH vjerojatno posljednji po sadašnjim (povoljnim) uvjetima

Goran Kajfeš

1. KORAK – PRIPREMA I ENERGETSKI PREGLED

- ODLUKA SUVLASNIKA O PROVOĐENJU ENERGETSKOG PREGLEDA ZGRADE – MIN 50% POTPISA
- DETALJAN PREGLED OBJEKTA - TEHNIČKA SVOJSTVA I TRENUTNO STANJE GRAĐEVINSKOG DIJELA
- PREGLED POTROŠNJE ENERGENATA I VODE 3 GODINE
- KVALITETNO IZRAĐEN ENERGETSKI ELABORAT DETALJNO POKAZUJE POTREBNE RADOVE I NJIHOVE UČINKE NA POTROŠNJU ENERGIJE

ENERGETSKI PREGLED

- PROVOĐENJE POSTUPKA NABAVE ZA USLUGU ENERGETSKOG PREGLEDA – VAŽNO RADI POVRATA !!!!
- POTPIS UGOVORA, IZRADA CERTIFIKATA, PLAĆANJE
- 85 % VRIJEDNOSTI UGOVORA O CERTIFICIRANJU MINISTARSTVO VRAĆA PRILIKOM PRVE ISPLATE (1.ZNS nakon potpisa ugovora o dodjeli bespovratnih sredstava)
- U ovom koraku na početku moguće je i donijeti odluku o prijavi na slijedeći natječaj za obnovu

2. KORAK – PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA

- ODLUKA SUVLASNIKA MIN 60% (prema broju i površini)
O PRIJAVI NA SLIJEDEĆI NATJEČAJ I IZRADI PROJEKTA
- PROVOĐENJE POSTUPKA NABAVE ZA USLUGU IZRADI PROJEKTA ENERGETSKE OBNOVE– VAŽNO!!!!
- SKLAPANJE UGOVORA O IZRADI PROJEKTA ENERGETSKE OBNOVE RADI POVEĆANJA ENERGETSKE UČINKOVITOSTI
- ARHITEKTONSKI PROJEKT – DETALJAN TROŠKOVNIK

PROJEKтна DOKUMENTACIJA

- 85 % VRIJEDNOSTI UGOVORA IZRADE PROJEKTA MINISTARSTVO VRAĆA PRILIKOM PRVE ISPLATE (1.ZNS nakon potpisa ugovora o dodjeli bespovratnih sredstava)
- VAŽNO : PROJEKTOM SE USREDOTOČITI NA ENERGETSKU EFIKASNOST, ŠTO TOČNIJE PREDVIDJETI SVE MOGUĆE RADOVE – OSTAVITI DOVOLJNO VREMENA ZA IZRADU I PROVJERU PROJEKTA
- ZAMJENA STOLARIJE – ISPUNJAVANJE POTVRDE I OBVEZA PROVOĐENJA UKOLIKO ZAMJENA UĐE U PROJEKT – OBVEZNIK PLAĆANJA VLASNIK (uz dobivanje subvencije)
- ZAMJENA STOLARIJE NIJE OBAVEZA

3. KORAK – PRIJAVA NA NATJEČAJ

- ODLUKA SUVLASNIKA PRIKUPLJENA U PRETHODNOM KORAKU
- PRIKUPLJANJE DOKUMENTACIJE I PRIJAVA NA NATJEČAJ „MINISTARSTVA” ZA SUFINANCIRANJE RADOVA ENERGETSKE OBNOVE VIŠESTAMBENIH ZGRADA
- SVAKI PROJEKT OCJENJUJE SE BODOVANJEM : VIŠE RADOVA - VIŠE BODOVA
- PRIHVAĆAJU SE PROJEKTI DO FINANCIJSKOG LIMITA

IZVOĐENJE RADOVA

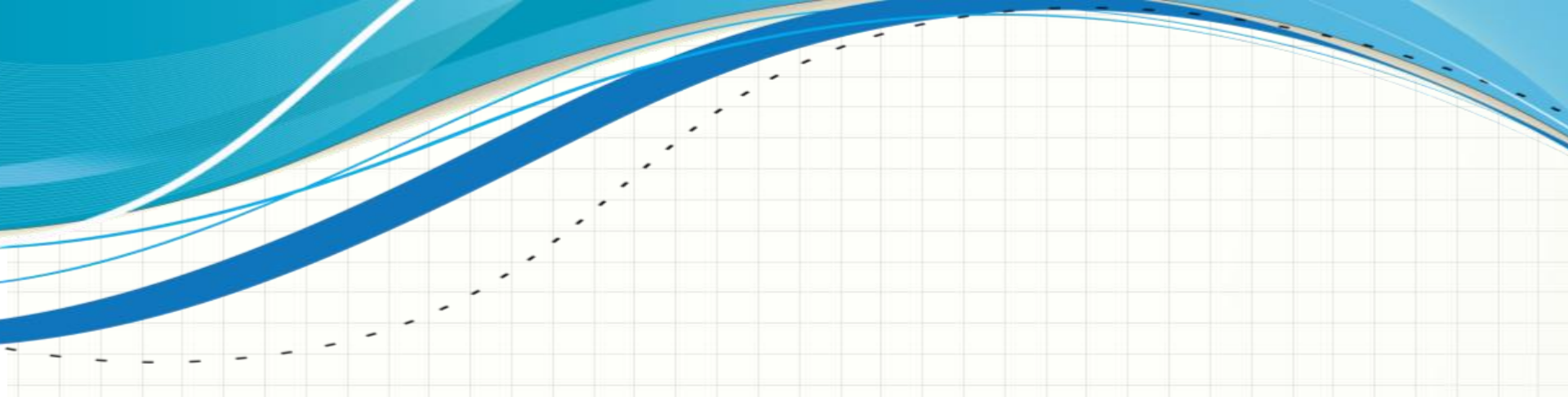
- ČEKANJE NA ODLUKU „MINISTARSTVA” – AKO JE PROJEKT PRIHVAĆEN PRISTUPA SE POTPISIVANJU UGOVORA
- ROK ZAVRŠETKA PROJEKTA OBNOVE JE 12 + 6 MJESECI OD DANA POTPISIVANJA UGOVORA
- **ZAVRŠETAK RADOVA UPRAVITELJA ZGRADE I PREDAJA NATJEČAJNIH DOKUMENTACIJA OSOBI ZADUŽENOJ ZA UPRAVLJANJE PROJEKTOM**

UPRAVLJANJE PROJEKTOM

- PRISTUPA SE POSTUPKU PROVOĐENJA IZBORA PRAVNE ILI FIZIČKE OSOBE ZA POSLOVE PROVOĐENJA UPRAVLJANJA PROJEKTOM
- ODGOVORNOST ZA PRAVILNO PROVOĐENJE POSTUPKA NABAVE – U SLUČAJU POGREŠNOG POSTUPKA DOLAZI DO FINANCIJSKIH KOREKCIJA !!!

UPRAVLJANJE PROJEKTOM - RADOVI

- PRISTUPA SE POSTUPKU PROVOĐENJA JAVNE NABAVE ZA IZVOĐENJE RADOVA – NATJEČAJ U SKLADU SA PROPISIMA MINISTARSTVA
- NAJPOVOLJNIJI PONUĐAČ KOJI ZADOVOLJAVA SVE UVJETE POTPISUJE UGOVOR O IZVOĐENJU I GARANCIJAMA
- RADOVI SE IZVODE STROGO PREMA ZAKONU O GRADNJI (LICENCIRANI I SPOSOBNI IZVOĐAČ, STRUČNI NADZOR, ZAŠTITA NA RADU, ODGOVORNI GRAĐ. INŽENJER, PRIJAVA GRADILIŠTA ITD...)
- SVU DOKUMENTACIJU PRIKUPLJA UGOVORNI UPRAVITELJ PROJEKTA I DOSTAVLJA FONDU ILI MINISTARSTVU
- SVA PLAĆANJA VRŠE SE PUTEM TZV. PROJEKTOG RAČUNA ZGRADE – NAMJENSKI RAČUN SAMO ZA ENERGETSKU OBNOVU
- **SUBVENCIONIRANJE MINISTARSTVA 60%**



VAŽNE NAPOMENE

FINANCIJE

- NEMA ISPLATE FINANCIJA UNAPRIJED !!!!
- SVE FINANCIJE „FOND“-a ISPLAĆUJU SE OKO 60 DANA NAKON PREDAJE MJESEČNE SITUACIJE RADOVA I ODOBRENJA FOND-a
- KONTROLA MINISTARSTVA O TROŠENJU FINANCIJA temeljem Građ. Knjige i dnevnika i dokaza plaćanja
- POTREBNO JE OSIGURATI FINANCIJSKA SREDSTVA SUVLASNIKA ZA IZVOĐENJE RADOVA – NAKON PROVEDBE JAVNE NABAVE - DIO SUVLASNIKA (40%) + 15% UKUPNE PONUDE (radi VTR)

- NAMJENSKI KREDIT PBZ BANKA, MERKUR OSIGURANJE
- BEZ HIPOTEKE, BEZ ZADUŽNICE,
- DOBRA NAPLATA PRIČUVE, 2/3 POTPISA VLASNIKA
- KAMATNA STOPA 3,99% do 4,50%, DO 15 GODINA
- VRAĆANJE KREDITA IZ PRIČUVE UZ POTREBNO POVEĆANJE
- ZAMJENU STOLARIJE UZ SUBVENCIJU PLAĆA SVATKO POSEBNO (PUTEM KREDITA ILI ODJEDNOM)

FINANCIJE

- Naknada upravitelju zgrade za provođenje postupaka do predaje natječajne dokumentacije o obnovi 4.500,00 kn
- Naknada za upravljanje projektom prema prihvaćenom ugovoru sa izvođačem
- Financiranje upravljanja projektom 85% od strane Ministarstva

PROMJENE

- IZMJENE U NATJEČAJU FONDA
- RADOVI KOJI NISU SUFINANCIRANI /
PRIZNATI – NEGRIJANI TAVAN / PODRUMI /
STOLARIJA NA ISTIMA
- VANTROŠKOVNIČKI RADOVI – MAX 15%

Zaključak

- JEDINSTVENA PRILIKA ZA UREĐENJE ZGRADE I RJEŠAVANJE PROBLEMA NA ZGRADI
 - Višestruko povećanje vrijednosti nekretnine za dio investicije, kvalitetnije življenje i smanjena potrošnja energenata
- BUDITE REALNI U OČEKIVANJIMA
 - Postupak je dug i složen, dokumentacija vrlo zahtjevna i obimna, pojedinci ne postavljajte ultimatum
- CILJ – BOLJITAK CIJELE ZAJEDNICE SUVLASNIKA

Zaključak - troškovi

TROŠKOVI 2019

ENERGIJA

PRIČUVA

TROŠKOVI 2024

ENERGIJA

PRIČUVA

BEZ OBNOVE

TROŠKOVI 2024

ENERGIJA

PRIČUVA

UZ ENERGETSKU

OBNOVU

Primjer obračuna troškova

ŠIFRA STANA	VLASNIK	OIB	POVRŠINA	UDIO (%)	TROŠAK BR. 1	TROŠAK BR. 2	MJESEČNA RATA ZA OTPLATU PROČELJA	MJESEČNA RATA ZA OTPLATU PROZORA	OSNOVNA PRIČUVA	PRIČUVA ZA OTPLATU PROČELJA	PRIČUVA ZA OTPLATU STOLARIJE	MJESEČNO ZADUŽENJE KN/M2	UKUPNA PRIČUVA
1	AAAAAAA	123123123	79,61	1,794	30.701,32	0,00	233,67	0,00	2,76	2,94	0,00	5,70	453,39
2	BBBBBBB	56671281073	65,03	1,466	25.078,60	0,00	190,88	0,00	2,76	2,94	0,00	5,70	370,36
3	CCCCCCC	32132131	61,74	1,392	23.809,82	11.838,19	181,22	90,10	2,76	2,94	1,46	7,15	441,72
4	DDDDDD	4324432432	62,30	1,404	24.025,78	0,00	182,86	0,00	2,76	2,94	0,00	5,70	354,81
5		543543543	44,44	1,002	17.138,13	9.865,16	130,44	75,08	2,76	2,94	1,69	7,38	328,18
6		654654654	61,70	1,391	23.794,39	0,00	181,10	0,00	2,76	2,94	0,00	5,70	351,39
7		765765765	62,16	1,401	23.971,79	0,00	182,45	0,00	2,76	2,94	0,00	5,70	354,01
8		876876867	44,63	1,006	17.211,41	9.865,16	131,00	75,08	2,76	2,94	1,68	7,38	329,26
9		876876867	42,55	0,959	16.409,26	0,00	124,89	0,00	2,76	2,94	0,00	5,70	242,33
10		123123123	82,28	1,855	31.731,00	0,00	241,51	0,00	2,76	2,94	0,00	5,70	468,60
11	ZZZZZZZ	987987987	80,34	1,811	30.982,85	21.163,75	235,81	161,08	2,76	2,94	2,00	7,70	618,63



PRIMJER ZAVRŠENIH ENERGETSKIH OBNOVA













Zagreb - Jarun

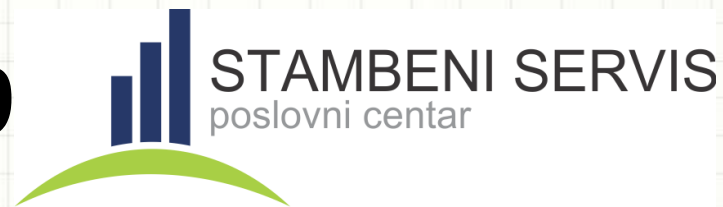




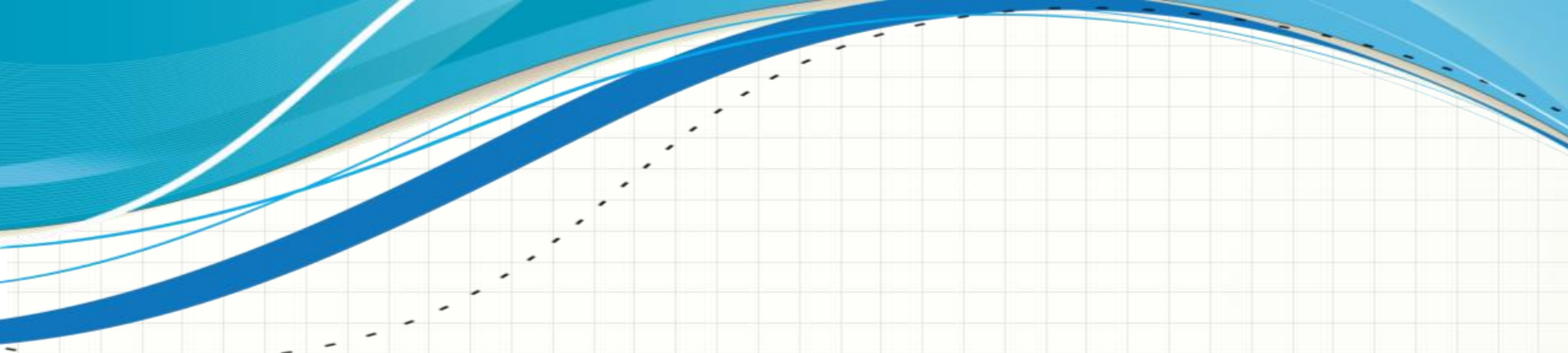




REZULTATI 2014 – 2019



- UKUPNA VRIJEDNOST
PROJEKATA 35.000.000 kuna
- 100 % USPJEŠNOST
- BEZ FINANCIJSKIH KOREKCIJA



PITANJA ?

VAŠ UPRAVITELJ
STAMBENI SERVIS – POSLOVNI CENTAR D.O.O.



STAMBENI SERVIS
poslovni centar

Goran Kajfeš