

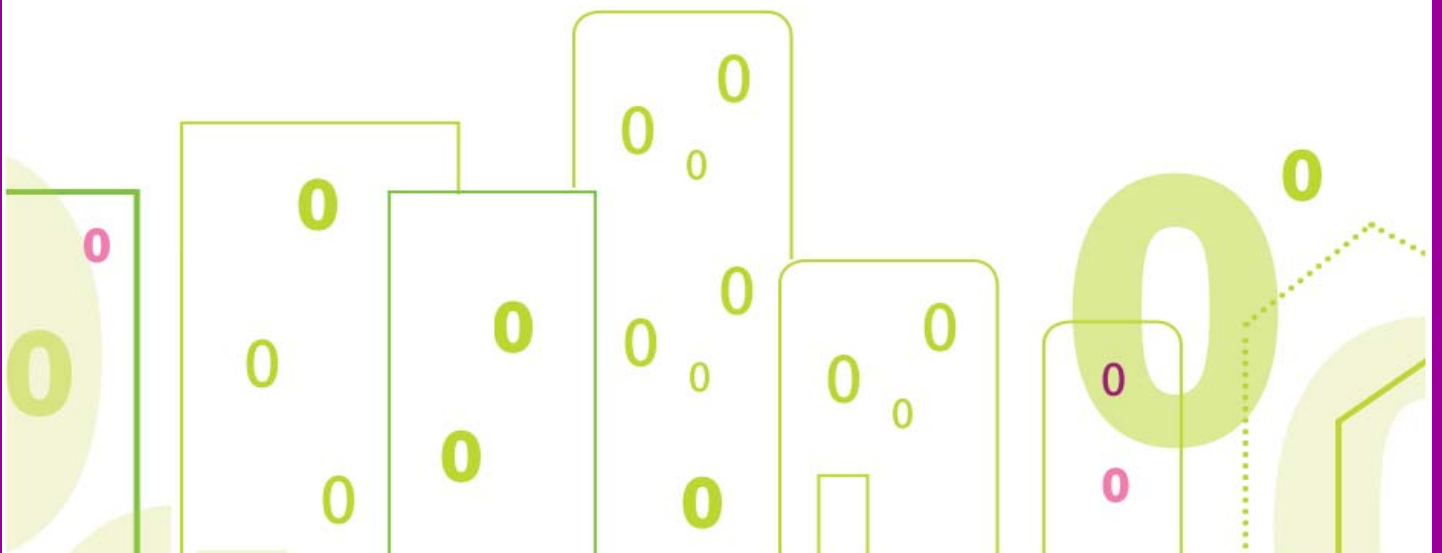
Co-funded by the Intelligent Energy Europe
Programme of the European Union



**NEARLY
ZERO
ENERGY**
HOUSING IN
DIVIDED OWNERSHIP

THE NEARLY-ZERO ENERGY CHALLENGE IN DIVIDED AND COOPERATIVE OWNERSHIP

Annex - Legal & organizational framework and
Communication & marketing of nZEB in Divided and
Cooperative Ownership



Authors:

Sergio Rossi (Delsus, FI)

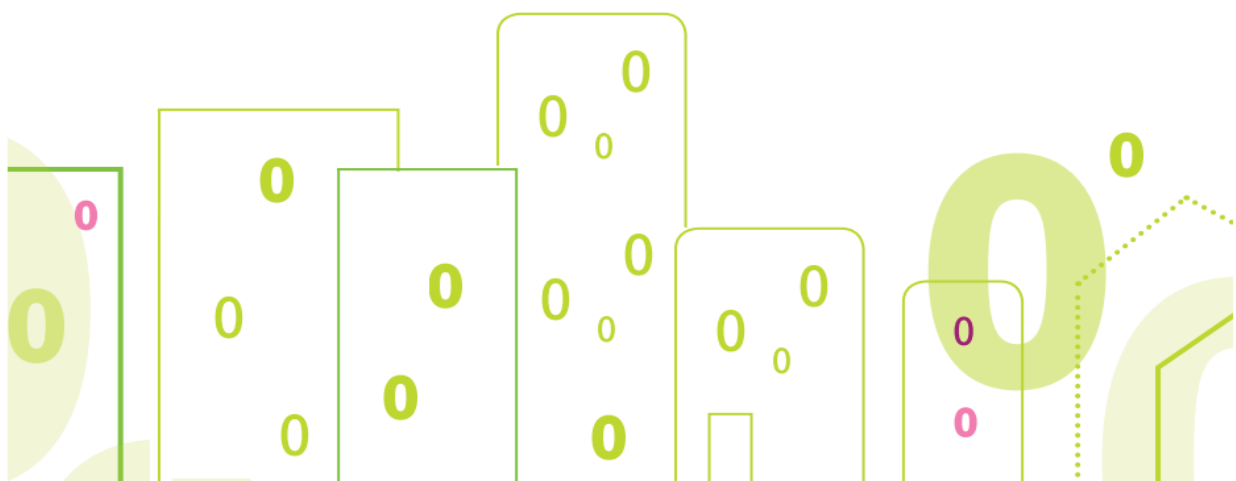
Rossana Zaccaria and Sara Zoni (Finabita, IT)

Anu Sarnet (EKYL, EE)

Eleonora Gaydarova (CAC, BG)

Date of finalisation:

January 2015



Contents

Annex 1: Examples of successful communication and marketing materials for low energy buildings in Bulgaria	3
Annex 2: Examples of successful communication and marketing materials for low energy buildings in Estonia.....	4
Annex 3: Examples of successful communication and marketing materials for low energy buildings in Italy.....	5
✓ “Casa Light” - Coop Casa Brescia, Lonato del Garda (BS).....	5
✓ Residence “Torricelli” - Coop Uniabita, Cinisello Balsamo (MI)	5
✓ Residence “Baroni” - Abitcoop, Modena.....	6
✓ Residence “Cielo del Sole” - Cooperativa Andria, Carpi (RE).....	6
✓ SESAMO Project- Cooperativa “Murri”, Castelguelfo (BO)	6
✓ “Casa Zero Energy” - Felettano (UD)	6
✓ “Type-A” - Bertelli Costruzioni, Milano	7
✓ Multi-family building “Adelina” - Tortoreto (TE)	7
✓ Examples of A and A+ buildings - “LombardiA+”, Finlombarda, 2012.....	7
Annex 4: Selection of materials from the three Countries	8

Annex 1: Examples of successful communication and marketing materials for low energy buildings in Bulgaria

- ✓ **Project BG161PO001-1.2.01-0001 „Energy renovation of Bulgarian homes“**, scheme BG161PO001/1.2-01/2011 “Support for energy efficiency in multifamily residential buildings” under Operational Programme “Regional Development” 2007-2013

http://mrrb.government.bg/files/MRRB%20EE_Broshura%20A5_REV%20May%202013.pdf

http://www.mrrb.government.bg/files/good_practices_brochure.pdf

The information site gives detailed description of the National Program “Energy Renovation of Bulgarian Homes” as grant amount, activities eligible for financing, eligibility criteria for buildings and application procedure. The site provides access to a brochure containing information about the good practices in energy renovation of condominium housing.

- ✓ **Energy Renovation of Bulgarian Homes. All Neighbours are Ideal for Applying**

Edition of the Ministry of Regional Development (Annex 4)

- ✓ **Demonstration Renovation of Multi-family Apartment Buildings**

Editions of the Ministry of Regional Development and the United Nations Development Program, (Annex 4)

- ✓ **Housing Renovation Fund at Corporate Commercial Bank**

<http://fund.corpbank.bg/fund.html>

The information site gives detailed information about the Housing Renovation Fund which operates in support of the National Program “Energy Renovation of Bulgarian Homes”. The site provides access to information brochure describing the products/credits as well as the application conditions, procedures and documents. (Annex 4)

- ✓ **Special editions of CAC newsletter and good practices of CAC members**

<http://www.cac-bg.org/scrivo/asset.php?id=64991> <http://www.cac-bg.org/scrivo/asset.php?id=88197>

<http://www.cac-bg.org/scrivo/asset.php?id=90549> <http://www.cac-bg.org/scrivo/asset.php?id=107204>

<http://www.cac-bg.org/scrivo/asset.php?id=115932>

<http://www.cac-bg.org/scrivo/asset.php?id=131984> <http://www.cac-bg.org/index.php?p=25206>

- ✓ **To Renovate our Home**

Edition of Bulgarian Housing Association, (Annex 4)

Annex 2: Examples of successful communication and marketing materials for low energy buildings in Estonia

Information brochure from KredEx “Do things in the right order in apartment building renovation”

http://www.kredex.ee/public/Teenused/Rekonstrueerimistoetus/Korterelamu_rekonstrueerimine_070213.pdf

The brochure gives recommendations for boards and members of apartment associations for planning and organizing the building reconstruction. All important steps for reconstruction are listed and explained. The brochure is useful for apartment association before starting the reconstruction process.

Information brochure from KredEx “In the renovation process, don’t forget energy saving”

http://www.kredex.ee/public/Energiatohusus/Infomaterjalid/Estonia_leaflet.pdf

The brochure gives recommendations for reconstruction of apartment building, explaining technical problems with different building elements.

Series of articles in the magazine Elamu

Magazine Elamu (Dwelling) is the magazine of apartment associations in Estonia. EKYL has tradition of publishing dissemination articles in the magazine on topics like: why is it useful to renovate the apartment building, how the quality of life has changed after reconstruction etc. Here is one example of these articles, describing the results after reconstruction in six apartment buildings.

Annex 3: Examples of successful communication and marketing materials for low energy buildings in Italy

✓ **“Casa Light” - Coop Casa Brescia, Lonato del Garda (BS)**

It is Case-study in the Project

http://www.powerhouseeurope.eu/nc/cases_resources/case_studies/single_view/?tx_phecasestudies_pi3%5Bid%5D=188

It consists in two multi-family building composed by 18 dwellings are rented to low income families by mean of social housing contracts. The project has been co-funded by local authorities within a social housing support scheme. Two buildings, 3 floors, 3 units on each floor; first 2 floors are concrete + bricks construction and last floor prefabricated wood construction. The building is partly on the ground, partly on an underground basement (not heated). Technical room with centralized DHW system (heat pump) is placed on the roof. The building has been occupied since 2012. The 2 buildings are basically identical, but only the south block has been certified with the PH Quality Certificate (the project is published on the Passive House database with ID 2416). The most relevant difference is that the south building top floor has been constructed using wooden prefabricated elements, while all the other components were masonry walls and external insulation cladding. The wooden structures allow for higher thermal insulation.

(Annex 4)

✓ **Residence “Torricelli” - Coop Uniabita, Cinisello Balsamo (MI)**

<http://torricelli.uniabita.it/>

The residence is located in a quiet area close to the main public buildings, shops, schools and services, as well as being a well- connected to the main city arteries and Milan. It is a small four-storey building that stands for quality safety materials and technologies. It is subsidized by Lombardy regional funds for social housing. The types of housing are of various sizes (two and three rooms) for a total of 64 apartments, all with attached garage. The apartments are equipped with central heating, with individual accounts of consumption, video, arrangement of anti-theft systems and air conditioning systems , solar panels and photovoltaic systems. The building will be classified in A class.

During the construction works, the SH company organized informative events on the topic in which schools of various levels are involved (“Cantiere svelato” is the Italian name of the event, some articles have been collected).

✓ **Residence “Baroni” - Abitcoop, Modena**

It is a new complex being built in a free area, consisting of three buildings each composed by 16 dwellings, in addition to a building for office / bank. The apartments are provided by radiant (underfloor) heating, air treatment system with heat recovery and predisposition for summer conditioning. Some rooms on the top floor attic have connected internally, with wooden roof beams and a large terrace. The first building, just completed, has been awarded the prestigious CasaClima ® Class A certification issued by the CasaClima ® of Bolzano Province.

(Annex 4)

✓ **Residence “Cielo del Sole” - Cooperativa Andria, Carpi (RE)**

This residence is composed by 8 villas and 16 maisonettes. The homes will have a photovoltaic system from about 4 kW for the production of clean energy that can cover the entire demand for heating and lighting of the home. The houses were designed by applying a degree of anti-seismic greater than the current legislation, so they can be considered "strategic buildings." All homes will be provided by radiant (underfloor) heating powered by the heat pump, with integrated solar panels; the outer insulation will consist of a coat with thickness cm. 16, able to guarantee high energy performance and comfort inside the home.

The villas will be classified as A class, while the maisonettes A+.

(Annex 4)

✓ **SESAMO Project - Cooperativa “Murri”, Castelguelfo (BO)**

<http://www.cooperativa-murri.it/sesamo.html>

The SESAMO houses are built through an innovative construction technique, offering several advantages, including a cutting-edge anti-seismic and a build time reduced to only 10 months compared to 2 years needed for the houses built in the traditional way. This will allow buyers to be able to personalize the design of their future home by choosing the disposition of the rooms and the decor, and seeing the finished product in a short time. SESAMO Consumption Zero Houses will be equipped with heat pumps, fixtures modern, high-impact sound and heat, and heating and cooling ceiling. Buyers will also be given the opportunity to choose between two specifications, Comfort and Design.

✓ **“Casa Zero Energy” - Felettano (UD)**

<http://www.casazeroenergy.net/#sthash.LUliCKrr.dpuf>

Casa Zero-Energy House is a "smart green building" designed and built in partnership between the “Group Polo Ville Plus” and the Department of Civil and Environmental Engineering, University of Trento, through funding from the region of Friuli - Venezia Giulia and the same “Group Polo Ville Plus”.

Designed by the “Group Polo Ville Plus”, Zero Energy House is provided by a PV system, a heat pump that uses geothermal energy to heat and cool the house through a system of floor radiant panels. Its location allows proper ventilation inside, the walls are shielded so as to regulate the amount of light and heat entering and leaving, glass and windows help to absorb or release heat. In addition, the inhabited house (four people) will be constantly monitored remotely by the University of Trento for 12 months to analyze the behavior of the building and the applied technologies.

✓ **“Type-A” - Bertelli Costruzioni, Milano**

http://www.type-a.it/web/type_a_edificio_residenziale_milano.html

Type-A is the first multi-family building in Milan to obtain certification in energy class A, the result of meticulous planning, and environmentally sensitive. This prestigious award certifies the cost containment and control of pollutant emissions, ensuring absolute respect for the environment. Type A was implemented by Bertelli Costruzioni.

✓ **Multi-family building “Adelina” - Tortoreto (TE)**

<http://www.heliosgreenbuilding.it/strutture.asp>

Made in Tortoreto, in the province of Teramo, Abruzzo, “Adelina” is a nearly zero energy building. Condominium “Adelina” is one of the first examples of a class A+ building, this means, in addition to less impact on the environment, significant cost savings for its residents. Helios Green Building built the property.

✓ **Examples of A and A+ buildings - “LombardiA+”, Finlombarda, 2012**

http://www.cened.it/modulistica?p_p_id=101_INSTANCE_pGBI&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_pos=2&p_p_col_count=3&101_INSTANCE_pGBI_struts_action=%2Ftagged_content%2Fview_content&101_INSTANCE_pGBI_redirect=%2Fmodulistica&101_INSTANCE_pGBI_assetId=9677013

The volume collects examples of buildings with high energy efficiency built in the Lombardy region and is the first footage of twenty-nine good examples of buildings in class A+ and A. The collection was made by Lombardy Region staff with the contribution of the University Politecnico di Milano – BEST Department.

Annex 4: Selection of materials from the 3 Countries



**КОРПОРАТИВНА
ТЪРГОВСКА БАНКА АД**

Клиентите са ни скъпи



**ЕНЕРГИЙНО
ОБНОВЯВАНЕ
НА БЪЛГАРСКИТЕ
ДОМОВЕ**



Вече **75%**
безвъзмездно
финансирани и **25%**
кредит при
преференциални условия
Сега блокът е като нов,
пестим енергия и пари.



**ФОНД ЗА ЖИЛИЩНО
ОБНОВЯВАНЕ**

www.corpbank.bg/fund



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
Европейски фонд за
регионално развитие

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА „РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“ 2007-2013
www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!

Фондът за жилищно обновяване е създаден по Договор № РД-02-29-28/21.03.2012г. между Корпоративна търговска банка АД и Министерството на регионалното развитие и благоустройството с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013г., съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие и държавния бюджет на Република България.



Обща информация за Фонд за жилищно обновяване при Корпоративна търговска банка АД



Фондът за жилищно обновяване е дългосрочен инструмент за финансов инженеринг в областта на жилищната политика. Неговата цел е да подпомогне гражданите да подобряват качеството си на живот чрез внедряване на мерки за енергийна ефективност. Средствата във фонда, предназначени за отпускане на заеми и гаранции, са генерирани от два източника – 9 527 284,78 лева, предоставени по Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013 г., и 1 000 000,00 лева под формата на съфинансиране от Корпоративна търговска банка АД (КТБ АД).



Крайни ползватели на средствата от Фонд за жилищно обновяване (ФЖО) са:

- Сдружения на собствениците на етажна собственост (**СС**);
- Собственици на самостоятелни обекти с жилищно предназначение (**ССО**).

Ресурсите на **ФЖО** ще достигат до крайните ползватели на услугата чрез банковите продукти „Жилищно обновяване“, разработени от **КТБ АД**, в качеството ѝ на управител на **Фонда за жилищно обновяване**.

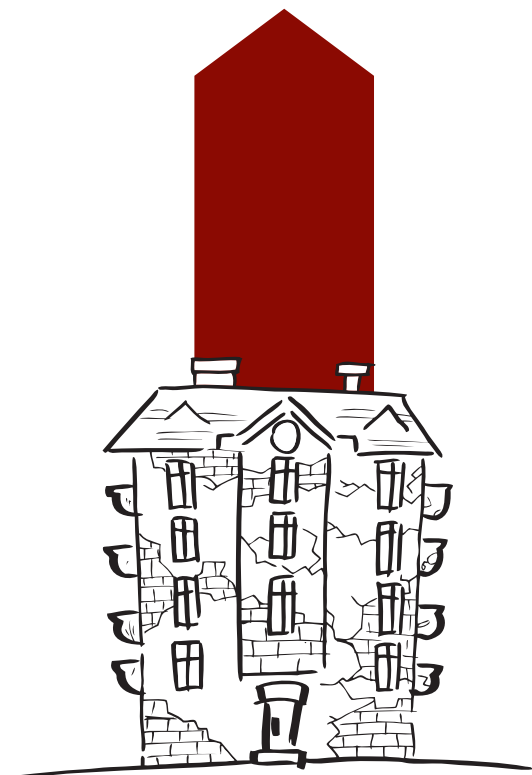
Корпоративна търговска банка АД (КТБ АД) управлява Фонд за жилищно обновяване (**ФЖО**) в изпълнение на схема BG161P0001-1.2.03 „Подкрепа за създаване на инструмент за финансов инженеринг - Фонд за жилищно обновяване“, финансирана от Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013 със средства от Европейския фонд за регионално развитие и тържавния бюджет на Република България, по силата на договор с Министерството на регионалното развитие (**МРР**). За всяка одобрена сграда по проекта собствениците ще получат безвъзмездно 75% от стойността на бюджета за обновяване на съответния блок или секция. За оставащите 25% сдруженията могат да кандидатстват за нискокошвен кредит от Фонда за жилищно обновяване.



Кандидатите за кредит/ банкова гаранция от ФЖО трябва първо:

- Да са кандидатствали за безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013 г.;
- Сградата им да е проверена за допустимост от Дирекция „Жилищна политика“ при МРР или от проектните мениджъри и да е одобрена;
- СС да са регистрирани по реда, предвиден в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).

Всички първоначални стъпки, необходими документи и указания за кандидатстване за финансова помощ по проект „Енергийно обновяване на българските домове“, са публикувани на интернет страницата на Министерството на регионалното развитие: <http://www.mrrb.government.bg> Там ще откриете и списък на проектните мениджъри за всички градски центрове.



КОРПОРАТИВНА
ТЪРГОВСКА БАНКА АД

Клиентите са ни скъпи

Банкови продукти „Жилищно обновяване”

Пакетът от продукти „Жилищно обновяване” включва следните отделни, взаимно свързани банкови услуги:

- Доверителна сметка на Сдружението на собствениците за извършване на плащанията, свързани с дейностите по обновяването на сградата.
- Банков кредит за обновяване с цел енергийна ефективност на българските домове.
- Банкова гаранция за обезпечаване на банков кредит за обновяване с цел енергийна ефективност на българските домове.

Те се предлагат на:

- Сдружения на собствениците (СС).
- Собственици на самостоятелни обекти с жилищно предназначение (ССО).



1. ДОВЕРИТЕЛНА СМЕТКА на Сдружението на собствениците за извършване на плащанията, свързани с дейностите по обновяването на сградата.

Доверителната сметка „Жилищно обновяване” е разплащателна сметка със специално предназначение на Сдружението на собствениците (СС). Тя е в лева и се използва за получаване, съхраняване и плащане на паричните средства, необходими за изпълнение на мерките за енергийна ефективност в сградата на титуляра (СС).

Повече информация можете да намерите на www.corpbank.bg/fund



2. БАНКОВ КРЕДИТ „ЖИЛИЩНО ОБНОВЯВАНЕ”

Размер:

Максимум 25% от индикативния бюджет за обновяване с цел енергийна ефективност на сградата минус 500 лв* за всеки самостоятелен обект.

Срок:

Погасяване най-късно до 20 март 2022 година.

Гратисен период:

До 6 месеца.

Годишна лихва:

ОЛП плюс надбавка 6,5% пункта на база 30/360.

Преференции:

- Надбавката пада с 1% при открита в КТБ АД доверителна сметка на СС.
- Надбавката пада с 1% при превод на месечното трудово възнаграждение на кредитополучател/съкредитополучател по сметка в КТБ АД.
- Лихвата по кредита, която стандартно е ОЛП + 6.5%, може да падне до ОЛП + 4.5%, ако са изпълнени и двете описаните по-горе условия, или до ОЛП + 5.5%, в случай, че отговаряте поне на едно от изискванията.

Кандидатът/ кредитополучателят не дължи:

- Такси за проучване и изготвяне на становище по искане за кредит.
- Комисиони за управление.
- Такса за оценка на обезпеченията.
- Неустойка при предрочно погасяване.

Кредитополучателят дължи:

Всички нотариални и други такси и разноски за учредяване и реализиране на обезпеченията.

Повече информация за специфичните условия по кредита можете да намерите на www.corpbank.bg/fund



3. БАНКОВА ГАРАНЦИЯ „ЖИЛИЩНО ОБНОВЯВАНЕ”

Вид:

Банкова гаранция по кредит за обновяване с цел енергийна ефективност на българските домове.

Размер:

Максимум 25% от изготвения индикативен бюджет за обновяване с цел енергийна ефективност на сградата минус 500 лв* за всеки самостоятелен обект.

Срок на валидност:

Най-късно до 20.03.2022 г.

Наредителят не дължи:

- Такси за проучване и изготвяне на становище по искане за гаранции.
- Такса за съставяне и изготвяне на текст на гаранцията.
- Такса за оценка на обезпеченията.

Наредителят дължи:

- 0.8% годишно върху размера на гаранцията.
- Всички нотариални и други такси и разноски за учредяване и реализиране на обезпеченията.
- Еднократна такса за обработка на иск за плащане по гаранция „Жилищно обновяване” – 100 лв. без ДДС.

*Едно от изискванията към Сдружението на собствениците (СС), за да получи безвъзмездна помощ по Проект “Енергийно обновяване на българските домове”, е СС да осигури по 500 лв. за всеки самостоятелен обект по сметка на Министерството на регионалното развитие. Тези 500 лв. се приспадат от размера на банковия кредит/ гаранцията, за която ССО кандидатства, за да осигури своя дял в бюджета за обновяване за енергийна ефективност.



**КОРПОРАТИВНА
ТЪРГОВСКА БАНКА АД**

Клиентите са ни скъпи

Изисквания към кандидатите за отпускане на кредит “Жилищно обновяване”

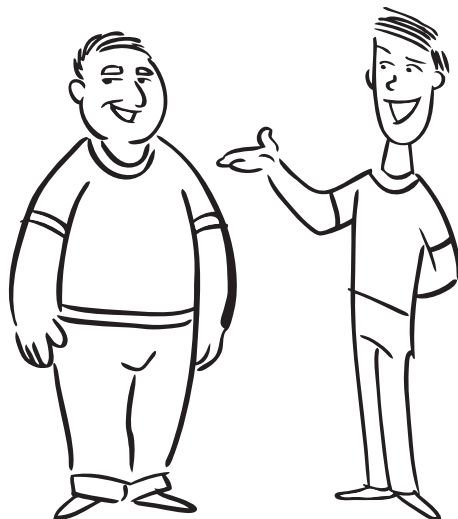
Ако кандидатът е Сдружение на собствениците (СС), трябва да отговаря на следните изисквания:

- Да е регистрирано по Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).
- Да представи Протокол на решение на Общото събрание (ОС) на СС за кандидатстване за отпускане на кредит/издаване на банкова гаранция за кредит, взето с мнозинство не по-малко от 75% идеални части от общите части.
- Да е кредитоспособно според извършената от проектния мениджър предварителна оценка на неговата кредитоспособност.

Ако кандидатът е собственик на самостоятелен обект (ССО), трябва да отговаря на следните изисквания:

- Да е пълнолетен и дееспособен български гражданин с постоянно местоживеее в България.
- Да работи по трудово или приравнено към него правоотношение, по договор за управление и контрол, или да упражнява свободна професия.
- След приспадане на сумата за месечна издръжка на всеки член от домакинството и проверка на други месечни задължения, в това число разходите за обслужване на кредит „Жилищно обновяване”, всеки член от домакинството на кредитоискателя следва да има доказан свободен месечен доход не по-малък от 100 лв.
- При разрешаване на кредита/ издаване на гаранцията кандидатът да е на възраст, която добавена към срока на кредита/ гаранцията, да не надвишава възрастта за пенсиониране по чл. 68 от Кодекса за социално осигуряване. Възрастовите ограничения няма да се прилагат при сключване на застраховка живот в полза на КТБ АД и при застрахователно покритие за сума не по-малка от 100% от размера на искания кредит и/ или осигуряване на съкредитоискател.
- Като задължително условие за предоставяне на финансиране собственикът на самостоятелен обект или управителят на Сдружението на собствениците трябва да подпише запис на заповед без протест и разноски с авал.

www.corpbank.bg/fund





КОРПОРАТИВНА
ТЪРГОВСКА БАНКА АД

Клиентите са ни скъпи



ФОНД ЗА ЖИЛИЩНО
ОБНОВЯВАНЕ



ЗА ИНФОРМАЦИЯ



Корпоративна търговска банка АД – Фонд за жилищно обновяване

ул. Граф Игнатиев №10, 1000 София

телефон: 0 700 1 8888

За абонати на Виваком и Глобул: 1 8888

За абонати на Мтел: 149 888

факс: 02 9375 699

www.corpbank.bg/fund



**ЕНЕРГИЙНО
ОБНОВЯВАНЕ
НА БЪЛГАРСКИТЕ
ДОМОВЕ**

Министерство на регионалното развитие

Ул. Св.Св. Кирил и Методий № 17-19, 1202 София

Тел. 02 9405 415; 02 9405 417

Електронна поща: eeproject@mrrb.government.bg

www.mrrb.government.bg, секция „Обновяване на жилища“

www.bgregio.eu

www.corpbank.bg/fund

Този документ е създаден в рамките на Договор № РД-02-29-28/21.03.2012г., сключен между КТБ АД и МРРБ в изпълнение на схема BG161PO001-1.2.03 - Подкрепа за създаване на инструмент за финансов инженеринг - Фонд за жилищно обновяване, финансирана от Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013 със средства от Европейския фонд за регионално развитие и държавния бюджет на Република България.

Цялата отговорност за съдържанието на публикацията се носи от КТБ АД и при никакви обстоятелства не може да се счита, че отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.

ВСИЧКИ СЪСЕДИ СА ИДЕАЛНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ

- 75% финансиране за саниране на жилищната сграда
- за двойно по-ниски сметки за отопление
- идеална възможност от Оперативна програма „Регионално развитие“



ЕНЕРГИЙНО ОБНОВЯВАНЕ НА БЪЛГАРСКИТЕ ДОМОВЕ



КАК ДА СЕ ВЪЗПОЛЗВАТЕ:

- Свържете се с Проектния мениджър
- Подайте своето заявление пред Проектния мениджър
- Регистрирайте Сдружение на собствениците

КАКВИ СА ПОЛЗИТЕ:

- 75% финансова помощ за енергийно обновяване на Вашата сграда
- Намаляване на разходите за енергия над 50%
- Удължаване на живота на сградата
- По-висока цена на обновения имот



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА „РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ“ 2007 - 2013
www.bgregio.eu

Инвестираме във Вашето бъдеще!



Проект BG161P0001-1.2.01-0001 „Енергийно обновяване на българските домове“ се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007 – 2013 г., съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейски фонд за регионално развитие.

ЕНЕРГИЙНО ОБНОВЯВАНЕ НА БЪЛГАРСКИТЕ ДОМОВЕ

Проект BG161P0001-1.2.01-0001 „Енергийно обновяване на българските домове“ финансира изпълнение на мерки за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради в 36 града: **Благоевград, Бургас, Варна, Велико Търново, Велинград, Видин, Враца, Габрово, Гоце Делчев, Добрич, Дупница, Казанлък, Карлово, Кърджали, Кюстендил, Ловеч, Лом, Монтана, Пазарджик, Панагюрище, Перник, Петрич, Плевен, Пловдив, Разград, Русе, Свищов, Силистра, Сливен, Смолян, София, Стара Загора, Търговище, Хасково, Шумен, Ямбол.**

Общият размер на безвъзмездната финансова помощ по проекта възлиза на 50 млн. лв. Конкретен бенефициент е дирекция „Жилищна политика“ в Министерство на регионалното развитие и благоустройството. Продължителността на проекта е три години (2012 - 2015 г.).

Финансова помощ за изпълнение на мерки за енергийна ефективност ще получават Сдружения на собственици, регистрирани по реда на Закона за управление на етажната собственост в съответната общинска администрация и в регистър БУЛСТАТ.



**ЕНЕРГИЙНО
ОБНОВЯВАНЕ
НА БЪЛГАРСКИТЕ
ДОМОВЕ**

ДОПУСТИМИ ДЕЙНОСТИ ЗА ФИНАНСИРАНЕ

- подмяна на дограма (прозорци, врати и др.);
- топлинна изолация на външни ограждащи елементи (външни стени, покриви и др.);
- основен ремонт, модернизация или подмяна на локални източници на топлина/котелни стопанства или прилежащите им съоръжения, собственост на собствениците на самостоятелни обекти и смяна на горивната база при доказан енергоспестяващ и екологичен ефект;
- изграждане на инсталации за оползотворяване на възобновяеми енергийни източници – слънчеви системи за осигуряване на енергия за собствени (битови) нужди, които не генерират приходи в процеса на експлоатация на съоръженията;
- ремонт или подмяна на вътрешна отоплителна/охладителна/вентилационна инсталация, включително радиаторни термостатични вентили и разпределители в общите части на сградата/блок-секцията;
- ремонт на електроинсталация в общите части и въвеждане на енергоспестяващо осветление в сградата/блок-секцията;
- инсталиране на автоматизирани сградни системи за управление, в т.ч. балансиране, регулиране и др. на потреблението на топлинна и електрическа енергия към локалните източници, собственост на собствениците на самостоятелни обекти в общите части на сградата/блок-секцията;
- газифициране на сгради (вътрешна сградна разпределителна мрежа и котел/котли), при наличие на изградена до сградата разпределителна газопроводна мрежа;
- съпътстващи строително-монтажни работи, свързани с изпълнението на мерките за енергийна ефективност и съответното възстановяване на общите части на сградата/блок-секцията в резултат на изпълнените мерки с енергоспестяващ ефект.

КРИТЕРИИ ЗА ДОПУСТИМОСТ НА СГРАДИТЕ

Териториален обхват - 36 градски центрове.

Обособеност - сградата/блок-секцията трябва да отговаря едновременно на следните определения:

- многофамилна жилищна сграда - сграда, предназначена за постоянно обитаване, в която най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ се заема от жилища и която е с 6 или повече обособени самостоятелни обекти с жилищно предназначение съответно на 3 и повече етажа;
- сграда/блок-секция - строителна единица със самостоятелно функционално пред-

назначение, която притежава отделни ограждащи от външния въздух конструкции и елементи и има самостоятелно обособен генератор на топлина/студ или няма генератор на топлина/студ. Сграда/блок-секция е и вход/входове, които покриват изискванията по предходното изречение.

Възраст - проектирането на сградата да е започнало преди 26 април 1999 г.

Състояние на носещата конструкция - сградата да е конструктивно устойчива (установява се след извършване на техническото обследване).

ОСНОВНИ СЪТЪПКИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ



* Сдружението на собствениците следва да бъде учредено и регистрирано в процеса на подготовка за кандидатстване за финансова помощ, и преди подаване на Заявлението за финансова помощ.

** Тази сума се изразходва като част от дължимото от Сдружението на собствениците съфинансиране, а в случай на неизпълнение на задълженията по Споразумението - се удържа за покриване на извършените разходи по сградата/блок-секцията.

РАЗМЕР НА ФИНАНСОВАТА ПОМОЩ

За всяка одобрена сграда собствениците ще получат финансова помощ до 75% от стойността на бюджета за обновяване на съответната сграда/блок-секция (разходи за строително-монтажни работи; изготвяне на технически/работни проекти; оценка на съответствието; авторски и строителен надзор; разходи, свързани с въвеждането на обекта в експлоатация; разходи, свързани с набавянето на необходимите разрешителни документи).

Собственици на самостоятелни обекти, в които се упражнява стопанска дейност, запла-

щат 100% от разходите в съответствие с притежавания дял от общите части.

От оперативната програма ще се покрият изцяло разходите за обследване за установяване на техническите характеристики на сградата, включително изготвяне на технически паспорт и обследване за енергийна ефективност.

Във връзка с реализирането на проекта **Фонд за жилищно обновяване (ФЖО)** ще подпомага процеса по обновяване чрез предоставяне на заеми/банкови гаранции.

ОСИГУРЯВАНЕ НА СОБСТВЕНО УЧАСТИЕ

Внедряването на мерки за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради ще се подпомага от финансов инженеринг за предоставяне на заеми/банкови гаранции в размер на 13,5 млн. лв. посредством **ФЖО**, управляван от Корпоративна търговска банка АД. Целта на **ФЖО** е да подпомогне Сдруженията на собствениците или отделните собственици на самостоятелни обекти (ССО) в многофамилни жилищни сгради да осигурят 25% от бюджета за реновиране на съответната сграда или блок-секция (при одобрение на съответната сграда и при условие, че не разполагат със собствени средства).

КАКВИ СА ПРЕДИМСТВАТА НА КРЕДИТА ОТ ФЖО?

Кредитите, отпуснати от **ФЖО**, предлагат изгодни условия за жилищните собственици, които искат да обновят жилищните си сгради. Основните предимства са:

- Ниска лихва за целия период на кредита от

основен лихвен процент на БНБ + 6,5%, с възможност за намаляване на лихвата до основен лихвен процент на БНБ + 4,5% при определени условия

- Без допълнителни такси за кандидатстване и управление
- Гратисен период от 6 месеца
- Срок на погасяване – до 20 март 2022 г.

КАКВИ СА ИЗИСКВАНИЯТА ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА КРЕДИТ ОТ ФЖО?

За кандидатстване за кредит от **ФЖО** жилищните собственици следва да предоставят обичайните документи, които изискват повечето търговски банки в България.

Важно условие е домакинството да има наличен свободен доход, по-висок от вноската по кредита.

Подробна информация за условията за получаване на кредити на:

<http://fund.corpbank.bg/>

НЕОБХОДИМИ РЕШЕНИЯ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ

НЕОБХОДИМИ РЕШЕНИЯ ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ИНТЕРЕС И ПОДКРЕПА

Постигнатото съгласие от собствениците на самостоятелни обекти, представляващи поне 67% идеални части от общите части. Съгласието се оформя в протокол/и на Общото събрание:

- решение за кандидатстване на сградата за обновяване по проекта и упълномощаване на лице да подаде Заявление за интерес и подкрепа до Проектния мениджър;
- решение за подаване на Заявление за интерес и подкрепа към Проектния мениджър;
- решение за разпределение на идеалните части от общите (при необходимост);
- съгласие на всички собственици на самостоятелни обекти да осигурят достъп по предварително съгласуван график до всеки самостоятелен обект от етажната собственост.

НЕОБХОДИМИТЕ РЕШЕНИЯ ЗА ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВА ПОМОЩ И ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ОБНОВЯВАНЕ ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ

Решението за обновяване се взема от общото събрание на Сдружението на собствениците от собственици, представляващи не по-малко от 67% идеални части от общите части.

- решение за кандидатстване на Сдружението на собствениците за финансова помощ и изпълнение на обновяване за енергийна ефективност по проекта;
- решение за сключване на Споразумение между Сдружението на собствениците и дирекция "Жилищна политика" (МРРБ);
- решение за осигуряване на необходимите средства в размер на 500 лв. за всеки самостоятелен обект и определяне на крайни срокове за събирането им;

- решение за кандидатстване за кредит/гаранция пред ФЖО и осигуряване на обезпечение на кредита (ако такова е необходимо);
- решаване проблеми с неплатежоспособни съседни и необитаеми апартаменти (при необходимост);
- решение за откриване на сметка в търговска банка (съгласно изискванията на дирекция "Жилищна политика") след одобрение на Сдружението на собствениците да получи финансова помощ;
- упълномощаване на техническо лице за Сдружението на собствениците за целите на упражняване на контрол по изпълнение на обновяването за енергийна ефективност.

Положително ще бъдат оценени всички сгради, отговарящи на критериите за допустимост, и ще получат одобрение за получаване на финансова помощ и изпълнение по реда на заявяване и до изчерпване на наличния публичен финансов ресурс.

Редът на заявяване се определя от момента на изпълнение на всички изисквания и сключването на споразумение между Сдружението на собствениците и дирекция "Жилищна политика" на МРРБ.

Документите, които следва да се представят от собствениците, са по образци, разработени от дирекция "Жилищна политика" на МРРБ, които са публикувани на интернет страницата на МРРБ – www.mrrb.government.bg, секция „Обновяване на жилища“. Документите могат да се предоставят и на хартия в дирекция „Жилищна политика“ на МРРБ, при Проектния мениджър или в съответната община.

СТЪПКИ НА ОБНОВЯВАНЕТО



РЕАЛИЗАЦИЯ НА ПРОЕКТА

В задълженията си на конкретен бенефициент дирекция „Жилищна политика“ на МРРБ се подпомага от **Интегрирано звено за изпълнение на проекта**.

Седем проектни мениджъри (по един за всеки от 6-те района на планиране и един за гр. София) подпомагат собствениците при подготовката на цялостната документация за кандидатстване. Разходите за услугите на проектните мениджъри изцяло се поемат от проекта.

Министерство на регионалното развитие и благоустройството организира целия процес по обновяването. За всяка одобрена сграда/блок-секция ще се възлагат отделни обществени поръчки за изработване на технически/работен проект и строително-монтажни работи, като представител на Сдружението на собствениците ще има право да участва при избора на изпълнител. Собствениците са максимално улеснени при обновяването на своята сграда.

ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ

- Намаляване на емисиите на парникови газове (CO₂ и еквивалентни)
15 kt/средногодишно
- Икономия на потребление на енергия в обновените жилищни сгради
21 500 MWh/годишно
- Брой жители, облагодетелствани от подобрената жилищна инфраструктура
13 500 жители
- Подобрена жилищна инфраструктура
426 550 кв.м. РЗП
- Брой обновени многофамилни жилищни сгради/блок-секции
180 сгради/блок-секции
 - Брой обновени жилища
6 100 жилища

ЗА ИНФОРМАЦИЯ



**ЕНЕРГИЙНО
ОБНОВЯВАНЕ
НА БЪЛГАРСКИТЕ
ДОМОВЕ**

Министерство на регионалното развитие и благоустройството
ул. Св. Св. Кирил и Методий № 17-19, 1202 София
Тел.: 02 9405 415; 02 9405 417
Електронна поща: eeproject@mrrb.government.bg
www.mrrb.government.bg, секция "Обновяване на жилища"
www.bgregio.eu



**ФОНД ЗА ЖИЛИЩНО
ОБНОВЯВАНЕ**

Корпоративна търговска банка АД – Фонд за жилищно обновяване
ул. Граф Игнатиев № 10, 1000 София
Тел.: 02 8015 404, факс: 02 9375 699
<http://fund.corpbank.bg/>

Този документ е създаден в рамките на договор РД-02-29-144/16.07.2012 г. (BG161P0001-1.2.01-0001-U-006) „Провеждане на мащабна информационна кампания във връзка с изпълнението на проект „Енергийно обновяване на българските домове““ по проект BG161P0001-1.2.01-0001 „Енергийно обновяване на българските домове“.

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България. Цялата отговорност за създаването на публикацията се носи от дирекция „Жилищна политика“ в МРРБ и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган на ОПРР.



Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Ministry of Regional Development and Public Works



Програма на ООН за развитие

United Nations Development
Programme

ДЕМОНСТРАЦИОННО ОБНОВЯВАНЕ НА МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ



DEMONSTRATION RENOVATION OF MULTIFAMILY RESIDENTIAL BUILDINGS

2007 - 2012



Проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“ е официален партньор на кампанията „Устойчивата енергия на Европа“ на Европейската комисия.

Sustainable
Energy Europe



The Demonstration Project for the Renovation of Multifamily Buildings has been endorsed by the European Commission's Sustainable Energy Europe Campaign as an Official Partner.

Министерство на регионалното развитие и благоустройството
Програма на ООН за развитие

Ministry of Regional Development and Public Works
United Nations Development Programme

ДЕМОНСТРАЦИОННО ОБНОВЯВАНЕ НА МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ

2007 - 2012

DEMONSTRATION RENOVATION OF MULTIFAMILY RESIDENTIAL BUILDINGS



Проект

„Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“

© 2012, Министерство на регионалното развитие и благоустройството

ул. „Св. Св. Кирил и Методий“ № 17-19, 1202 София
тел.: 02/9405 415, 02/9405 417
ел. поща: eeproject@mrrb.government.bg

**© 2012, Програма на ООН за развитие
Офис на ПРООН в България**

ул. „Иван Денкоглу“ № 2, София 1040
тел.: 02/ 96 96 100, факс: 02/ 981 31 84
ел. поща: registry.bg@undp.org

ISBN 978-954-8702-26-3

Изданието подготви рекламno-издателска къща „Минерва“
София, ул. „Ал. Жендов“ 6, тел.: 02/ 971 00 09, факс: 02/ 971 00 08

Фотографии: Архив на проект „Демонстрационно обновяване
на многофамилни жилищни сгради“

Всички права запазени. Части от тази книга не могат да бъдат използвани или възпроизвеждани по никакъв начин без писмено разрешение от притежателите на авторското право, с изключение на кратки цитати в статии или рецензии.

За допълнителна информация:

Demonstration Project for the Renovation of Multifamily Buildings

© 2012, Ministry of Regional Development and Public Works

17-19 Sv. Sv. Kiril i Metodii Str., Sofia 1202
tel.: 02/9405 415, 02/9405 417
e-mail: eeproject@mrrb.government.bg
<http://www.mrrb.government.bg>

**© 2012, United Nations Development Programme
UNDP Office in Bulgaria**

2, Ivan Denkoglu Str., 1040 Sofia
Tel. (+ 359 2) 96 96 100, Fax: (+ 359 2) 981 31 84
E-mail: registry.bg@undp.org
www.undp.bg

ISBN 978-954-8702-26-3

This publication was compiled by Minerva advertising publishing house
Sofia, 6 Al. Jendov Str., tel.: +359 2 971 00 09, fax: + 359 2/ 971 00 08

All rights reserved. No part of this book may be used or reproduced in any manner, except brief quotations in critical articles or review, without written permission of the copyright owners.



С проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“, който е съвместна инициатива на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и Програмата на ООН за развитие, се направиха първите стъпки за подобряване облика на нашите домове и повишаване на енергийната им ефективност.

Тази инициатива се сблъска с различни предизвикателства, но като резултат имаме 50 обновени сгради в цялата страна.

Успехът на проекта е видим, имаме не само обновени сгради, но и обновени междублокови пространства. Постигнат е интегриран подход.

След редица други страни в Европейския съюз вече и България има възможност да направи стъпка в следващия век за енергийно ефективни жилища. Не на последно място това е възможност да направим градовете си по-красиви, домовете - по-уютни, а зелените площи около сградите ни - наистина красиво място за почивка и детски игри.

В духа на „Европа 2020“ с този проект се даде старт на процеса по обновяване на нашите сгради.

С опита, който е натрупан, се даде рамка за разширяване обхвата на обновяването на нашите домове и постигане на по-голям екологичен ефект от изпълнението на енергоспестяващи мерки.

Следва да отбележим възможността гражданите да спестят средства от своите сметки в резултат на изпълнени мерки за енергийна ефективност в домовете им, както и положителната промяна в нагласите към използването на възобновяеми източници на енергия.

Успешното реализиране на проекта е предпоставка за насочване на усилия и средства за енергийното обновяване на все повече и повече български домове и постигане на интегриран подход за подобряване на облика им.

С най-сърдечни пожелания,

Лиляна Павлова
Министър на регионалното развитие и благоустройството



With the Demonstration Project for the Renovation of Multifamily Buildings, a joint initiative of the Ministry of Regional Development and Public Works and the United Nations Development Programme, the first steps were taken towards the improvement of the appearance of our homes and the upgrade of their energy efficiency. This initiative faced various challenges, but ultimately we have 50 renovated buildings across the country. The success of the project is visible: what we have is not just renovated buildings, but also improved surrounding public areas. An integrated approach has been achieved.

Following in the footsteps of a number of other EU member countries Bulgaria now has the opportunity to step into the next century in the area of energy efficient homes. And last, but not least, this is an opportunity to make our cities more beautiful, our homes more comfortable and the green areas around our buildings really attractive places for recreation and children's games.

In the spirit of Europe 2020 this project has started the process of the renovation our buildings.

The accumulated experience provided a firm base for enlarging the scale of the renovation of our homes and for the achievement of a greater environmental effect by the implementation of energy saving measures. Another noteworthy achievement is the opportunity for citizens to save money on their bills as a result of the implemented energy efficiency measures in their homes, and the positive change in the attitudes towards the use of renewable energy sources.

The successful implementation of the project is the foundation for the investment of efforts and resources for the energy renovation of an ever increasing number of Bulgarian homes and for an integrated approach to the improvement of their appearance.

With best wishes,

Lilyana Pavlova
Minister of Regional Development and Public Works



Проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“ е една от най-предизвикателните и същевременно най-успешни съвместни инициативи на българското правителство и Програмата на ООН за развитие (ПРООН). Целта на проекта беше да подкрепи усилията на Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) за подобряване енергийната ефективност и условията на живот в многофамилните жилищни сгради, чрез разработването на механизъм за изпълнението на „Националната програма за обновяване на жилищни сгради и комплекси“. Основните предизвикателства пред проекта бяха свързани с липсата на традиции в сдружаването на собствениците и на практически опит в съвместното управление на собствеността, а също с необходимостта от създаването на институционална рамка и работещи технически, организационни и финансови механизми за широкомащабно обновяване и, не на последно място, с преодоляването на скептицизма по отношение на успеха на подобно начинание.

Обновяването на 50-те пилотни многофамилни жилищни сгради и околблоковите пространства в 13 града беше сложен процес, който изискваше взаимодействието и обединените усилия на много партньори - МРРБ като водеща институция, общините, сдруженията на собствениците, частния сектор, неправителствени организации, банкови и финансови институции. Успехът на Демонстрационния проект се дължи преди всичко на доброто партньорство и мотивацията на всички участници. Бих искала специално да отбележа ключовия принос на г-жа Цвета Наньова, главен консултант на проекта и отличната професионална работа на Звеното за управление на проекта, ръководено от инж. Татяна Стоянова.

Постигнатите резултати, представени в тази публикация, недвусмислено доказват, че подобряването на енергийната ефективност в жилищния сектор не само повишава качеството на живот на домакинствата чрез преките икономически и социални ползи, но значително намалява емисиите на парникови газове и е важен инструмент за борба с климатичните промени. Неслучайно Демонстрационният проект на МРРБ и ПРООН беше предмет на засилен международен интерес и получи високо признание от страна на Икономическата комисия за Европа на ООН и Европейската комисия. Най-красноречивото доказателство за приноса на проекта към глобалните усилия за устойчиво развитие е удостояването му с първа награда в конкурса на Европейския съюз „Устойчивата енергия на Европа“ през 2011 г.

Гордеем се, че ПРООН беше част от Демонстрационния проект и благодарим на МРРБ и всички партньори за отличното сътрудничество и доверието. Радваме се, че резултатите от съвместната ни работа ще бъдат продължени и надградени чрез проект „Енергийно обновяване на българските домове“ по ОП Регионално Развитие и се надяваме, че успешният опит на България ще вдъхнови и други държави от региона да предприемат подобни инициативи.

С пожелание за успех,

Мария Златарева
Ръководител на Офиса на ПРООН в България



The Demonstration Project for the Renovation of Multifamily Buildings has been one of the most challenging and yet most successful joint initiatives of the Bulgarian Government and the United Nations Development Programme (UNDP). The project aimed to support the efforts of the Ministry of Regional Development and Public Works (MRDPW) to improve energy efficiency and the living conditions in multifamily residential buildings by developing a mechanism for the implementation of the National Programme for the Renovation of Residential Buildings and Complexes. The main challenges faced by the project have been related to the lack of tradition in the association of owners and the lack of practical experience in the joint management of the property, combined with the need to create an institutional framework and working technical, organizational and financial mechanisms for large-scale renovation, and last but not least, to overcoming the scepticism towards the success of such an endeavour.

The renovation of the 50 pilot multifamily residential buildings and surrounding public areas in 13 towns was a complex process, which required the cooperation and joint efforts of many partners - MRDPW as the leading institution, the municipalities, the owners' associations, the private sector, NGOs, banks and financial institutions. The success of the Demonstration Project is the result of the good partnership and motivation of all stakeholders. I would like to emphasize the key contribution of Ms. Tzveta Naniova, Chief Technical Advisor, as well as the excellent professional work of the Project Management Unit, headed by Ms. Tatyana Stoyanova.

The achieved results, presented in this publication, clearly demonstrate that improving energy efficiency in housing not only enhances the quality of life of households via direct economic and social benefits, but also significantly reduces greenhouse gas emissions and is an important instrument for combating climate change. Not surprisingly, the Demonstration Project of MRDPW and UNDP has been the subject of special attention and international recognition from the United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) and from the European Commission. Winning the Sustainable Energy Europe Awards Competition for 2011 of the European Union is proof of the Project's contribution to the global efforts for sustainable development.

We are proud that UNDP has been a part of the Demonstration Project and we thank the MRDPW and all partners for their trust and excellent cooperation. We are pleased that the results of our work will be continued and scaled up through the „Energy Renovation of Bulgarian Homes“ project under the Regional Development Operational Programme and we hope that Bulgaria's successful experience will inspire other countries in the region to launch similar initiatives.

With best wishes for success,

Maria Zlatareva
Head of Office, UNDP Bulgaria

КОНТЕКСТ

През последните няколко години е общоприет фактът, че са необходими спешни мерки, за да се спре процесът на влошаване на състоянието на съществуващия жилищен фонд, да се удължи животът му, да се повиши безопасността на обитаване и да се подобри енергийната ефективност. Правителството на България предприе ред стъпки към разрешаването на този проблем.

1. През 2004 г. Народното събрание прие Закон за енергийната ефективност, който предвижда някои стимули за изпълнението на мерки по енергийната ефективност;
2. През 2004 г. правителството одобри Национална жилищна стратегия, една от стратегическите цели на която е „Спиране процесите на влошаване на състоянието на съществуващия сграден жилищния фонд“ чрез съответните програми „Преструктуриране и обновяване на жилищни комплекси“ и „Обновяване на съществуващия жилищен фонд“;
3. Приета през 2005 г. „Национална програма за обновяване на жилищни сгради и комплекси“ предвижда обновяване на най-нуждаещата се част от жилищния фонд (ок. 51%) през следващите 10 години;
4. През 2009 г. е приет Закон за управление на етажната собственост с цел да се регулира по-добре управлението и поддръжката на многофамилните жилищни сгради.

BACKGROUND

Over the last several years there has been widespread recognition of the fact that urgent measures are needed to stop the process of deterioration of the existing housing stock, to extend its lifespan, to enhance the safety of habitation and to improve energy efficiency. The Government of Bulgaria has taken a number of steps to address this problem.

1. In 2004, the Energy Efficiency Act was passed by the National Assembly, providing some incentives for energy efficiency measures;
2. In 2004, the Government approved a National Housing Strategy, one of its strategic goal stated as „Stop the process of deterioration of the existing housing stock“ by means of relevant programmes - „Restructuring and renovation of the residential housing complexes“ and „Renovation of existing housing stock“;
3. A National Programme for the Renovation of Residential Buildings and Complexes adopted in 2005 envisages the renovation of the neediest housing stock (approx. 51%) over the next 10 years.
4. In 2009 a Condominium Law was passed with the aim to regulate better the management and maintenance of multifamily buildings.

ОПИСАНИЕ НА ПРОЕКТА

През 2007 г. Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) и Програмата на ООН за развитие (ПРООН) стартираха съвместна инициатива - **проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“**.



PROJECT DESCRIPTION

In 2007, the Ministry of Regional Development and Public Works (MRDPW) and the United Nations Development Programme (UNDP) started a joint initiative - a **Demonstration Project for the Renovation of Multifamily Buildings**.

Основна цел

Целта на проекта е да се разработи и тества за пръв път в България пълният цикъл от обновителни дейности по многофамилни сгради, за да се придобие практически опит и да се извлекат поуки за бъдещото изпълнение на Националната програма за обновяване на жилищни сгради, както и добри практики за изпълнението на Операция 1.2 „Жилищна политика“ от Оперативна програма „Регионално развитие“ (ОПРР).

Стратегия

Проектът възприе интегриран подход с цел да се отговори едновременно на физическите, социалните и икономическите аспекти на процеса на обновяване.

На липсата на традиции в сдружаването на собствениците, липсата на управление на собствеността и липсата на достъп до финансиране проектът отговори чрез предоставяне на техническа помощ и професионални консултации за жителите на многофамилните жилищни сгради за:

- създаване и устойчиво функциониране на доброволно сдружение на собствениците (предпоставка за обновяването);
- улеснен достъп до кредит;
- организация на процеса на изпълнение на дейностите по обновяването.

Освен това, проектът предостави помощ на участващите общини за:

- формулиране на общински програми за градско развитие в ограничен мащаб;
- управление на интегрирания процес на обновяване.

Main Objective

The project's main objective was to develop and test for the first time in Bulgaria a full-cycle renovation action on multifamily buildings as the means to generate practical experience and lessons for the future implementation of the National Programme for the Renovation of Residential Buildings, as well as good practices for the implementation of Operation 1.2 „Housing Policy“ of the Regional Development Operational Programme.

Project Strategy

The project adopted an integrated approach in order to address simultaneously the physical, social and economic aspects of the renovation process.

The lack of tradition in the association of owners, the lack of property management and the lack of access to funding were addressed by the project through the provision of technical assistance and professional advice to the residents of the multifamily buildings for:

- establishment and sustainable functioning of a voluntary association of owners (precondition for the renovation);
- facilitated access to loans;
- organization of the process of implementation of the renovation activities.

Additionally, the project provided support to the participating municipalities for:

- formulation of scaled-down municipal urban development programmes;
- management of the integrated renovation process.

Проектен цикъл

Включени са следните дейности:

1. Подбор на бенефициентите (общини и етажни собственици) на конкурсен принцип въз основа на широкообхватна информационна кампания;
2. Сформиране на сдружения на собствениците;
3. Тръжни процедури за избор на изпълнители на техническо и енергийно обследване, технически надзор и обновителни работи;
4. Изпълнение на техническо и енергийно обследване, строителен надзор и обновителни работи, мониторинг и контрол;
5. Обновяване на околблоковите пространства след консултации със заинтересованите етажни собственици.

Основни партньори

- **Министерството на регионалното развитие и благоустройството** (МРРБ) определя условията на процеса и осигурява субсидията;
- **Местните власти (общините)** осигуряват подкрепа за информационните кампании, насочени към крайните бенефициенти (етажните собственици), осигуряват технически (проект и изпълнение на околните пространства) и финансов принос за обновяването на публичните околблокови пространства;
- **Собствениците на жилища** в многофамилни сгради се организират в доброволни сдружения (на етажната собственост) за целите на обновяването, осигуряват необходимите средства за съфинансиране и участват в целия процес на обновяване чрез упълномощени представители;
- **ПРООН** осигурява подкрепа за разработването и тестването на схемата за обновяване, предоставя средства за управление на проекта.

Renovation Cycle

The following activities were included:

1. Selection of beneficiaries (municipalities and condominiums) on a competitive basis based on a comprehensive information campaign;
2. Establishment of voluntary associations of owners;
3. Tender procedures for the selection of contractors for technical and energy surveys, technical supervision and renovation works;
4. Implementation of technical and energy surveys and renovation works, monitoring and control;
5. Renovation of surrounding public areas after consultation with stakeholder condominiums.

Key Partners

- **The Ministry of Regional Development and Public Works** (MRDPW) defined the conditions and provided a subsidy;
- **The local authorities (municipalities)** provided support for the information campaigns aimed at the end beneficiaries (condominiums), provided technical (design and renovation of the surrounding areas) and financial contribution to the renovation of surrounding public areas;
- **The homeowners** in multifamily buildings got organized in voluntary condominium associations for the purpose of renovation, provided the necessary funds and participated throughout the renovation process via authorized representatives;
- **UNDP** provided support for the development and testing of the renovation scheme, provides funds for project management.

Обновителни дейности

По проекта се изпълняват следните мерки:

- **Мерки по енергийната ефективност** - топло- и хидроизолация, подмяна на дограма, обработка на фасадните фуги и други, препоръчани в доклада от енергийното обследване;
- **Обновяване на общите части**, свързани с енергийната ефективност и безопасното обитаване - ремонт на входната врата, козирка и външни стъпала, покрив, боядисване на стълбищна клетка и други, препоръчани в доклада от техническото обследване;
- **Подмяна на амортизирани вътрешни тръбни инсталации** - подмяна на вертикалните щрангове на водопровода и канализацията;
- **Обновяване на околни публични пространства.**

Възобновяеми енергийни източници

През 2011 г. по Демонстрационния проект е тестван модел за комплексно енергийно обновяване на жилищни сгради с внедряване на възобновяеми енергийни източници. На пет сгради в София, освен предписаните от енергийните одити мерки за постигане на нормативно изискуемите енергийни параметри, са изградени и соларни системи за подгряване на вода за битови нужди. На четири сгради: 1) ул. „Асен Златаров„ № 11, 2) ул. „Алеко Константинов„ № 3, 3) ул. „Чаталджа“ № 54 и 4) бул. „Мадрид“ № 11 в район „Оборище“ мерките са съфинансирани по проект STACCATO по програма CONCERTO на ЕС, а на блок 11 в ж.к. „Захарна фабрика“ внедряването на ВЕИ е съфинансирано от сдружението на собствениците.

Renovation activities

The following measures were implemented under the project:

- **Energy efficiency measures** - thermal and hydro insulation, replacement of windows and doors, treatment of the external facade panel joints and others recommended in the energy survey report;
- **Refurbishment on common parts** related to EE and safe habitation - repair of the main entrance door, the roof overhang over the entrance and the entrance steps, roof structure, painting of the stairwell walls and others recommended in the technical survey report
- **Replacement of old internal plumbing systems** - replacement of the vertical main water supply and waste drain pipes.
- **Renovation of surrounding public areas.**

Renewable Energy Sources

In 2011, the Demonstration Project tested a model for integrated energy renovation of buildings with the introduction of renewable energy sources. On five buildings in Sofia, in addition to the measures recommended by the energy surveys in order to achieve the legally required energy parameters solar systems to heat water for domestic needs were installed. On four of the buildings: 1) 11 Asen Zlatarov str.; 2) 3 Aleko Konstantinov str.; 3) 54 Chatalga str., and 4) 11 Madrid Blvd. in the Oborishte city district the measures were co-funded by the STACCATO project under the EU CONCERTO programme, and in block 11 in the Zaharna Fabrika Complex the installation of the renewable energy sources was co-funded by the condominium association.

Интегрирано обновяване на жилищен участък

В рамките на Демонстрационния проект в Смолян е реализиран интегриран проект за обновяване на жилищен участък, включващ пет блок-секции с 61 собственици на самостоятелни обекти и околблокови пространства, в т.ч. тротоари, настилки, две детски площадки, две барбекюта, затревяване и озеленяване.



Integrated Renovation of a Residential Area

The Demonstration Project implemented in Smolyan an integrated project for the renovation of a residential area, including five block sections with 61 owners of individual units and surrounding public areas, including sidewalks, pavements, two playgrounds, two barbecues, grassing and landscaping.

РЕЗУЛТАТИ

- 50 обновени многофамилни жилищни сгради/блок секции и прилежащи околблокови пространства;
- 80 975 m² РЗП подобрена жилищна инфраструктура;
- 1 093 обновени жилища;
- 2 732 жители, облагодетелствани от подобрената инфраструктура;
- 8 488 575 кВтч (40-60%) икономия на енергия от обновените жилищни сгради;
- 6 672 тона годишно намаляване на емисиите на парникови газове (СО₂ и еквивалентни);
- 219 работни места създадени годишно;

Развитие на капацитета и устойчивостта:

- Успешно изпробван модел за доброволно сдружаване на собствениците в етажна собственост за целите на обновяването и бъдещата поддръжка и управление на общите части;
- Разработен механизъм за техническа и финансова подкрепа;
- Успешно изпробван технически модел за обновяване на цяла многофамилна жилищна сграда;
- Изпробван механизъм за подготовка и реализация на интегрирани програми за обновяване с малък мащаб;
- Промяна на нагласите и преодоляване на скептицизма.

Резултати от контролни енергийни одити

Проведените през 2011 година контролни енергийни одити на 27 обновени за ЕЕ сгради след първите един-два отоплителни сезона потвърдиха планираните спестявания на енергия в размер на 40-60 %. Всички сгради получиха енергиен сертификат клас А или В, което позволява на собствениците освобождаване от данък сгради за съответния нормативно определен срок.

PROJECT RESULTS

- 50 multifamily buildings and their surrounding public areas renovated;
- 80,975 m² gross floor area improved housing infrastructure;
- 1,093 renovated homes;
- 2,732 people benefitted from the improved infrastructure;
- 8,488,575 kWh (40-60%) energy savings due to the renovation;
- 6,672 t saved greenhouse gas emissions per year (CO₂ and equivalents);
- 219 jobs created per year.

Capacity development and sustainability:

- Successfully tested model of voluntary association of condominium owners for the purposes of renovation and the future management of common parts of multifamily buildings;
- Developed technical and financial support mechanisms;
- Successfully tested technical model for the renovation of an entire multifamily residential building;
- Tested mechanism for the preparation and implementation of renovation integrated programmes on a small scale;
- Change of the attitudes and overcoming of the scepticism.

Results of control energy audits

The control energy audits performed in 2011 on 27 buildings which had received energy efficiency renovation after the first one or two heating seasons confirmed the planned energy savings of 40-60%. All buildings received Class A or Class B energy certificates, which make the owners eligible for property tax exemption for a period of time specified by law.

УДОВЛЕТВОРЕНОСТ НА БЕНЕФИЦИЕНТИТЕ

Проучване на удовлетвореността на бенефициентите показва следните резултати:

- Над 90% от запитаните изразяват средна и над средната степен на удовлетвореност от проекта;
- По отношение на качеството на организацията и на строително-ремонтните дейности над 60% от запитаните дават висока и много висока оценка;
- При 75% от запитаните в резултат на участие по проекта се е утвърдило мнението, че сдружаването за общо стопанисване на сградата носи повече позитиви отколкото негативи;
- Професионалната експертна помощ в този процес е необходима и полезна за 75% от запитаните. Около 50% могат да си позволят и са готови частично да заплатят такава помощ;
- Мотивиращите фактори за участие в проекта са класирани от запитаните в следния ред:
 1. размерът на финансовата субсидия;
 2. авторитетът на институциите, управляващи проекта;
 3. примерът на обновените преди това сгради;
 4. организационната помощ, получена по проекта;
 5. качеството на строително-ремонтните работи.

BENEFICIARY SATISFACTION

A beneficiary satisfaction survey showed the following results:

- Over 90% of the respondents expressed a level of satisfaction with the project above the average;
- With regard to the quality of the organization and of the renovation works, over 60% of the respondents gave high and very high marks;
- For 75% of the respondents the participation in the project has strengthened the view, that the establishment of an association for the purpose of the joint management of the building has more pros than cons;
- Professional expertise for the process is perceived as necessary, useful and welcome by 75% of the respondents. Around 50% can afford and are ready to share in the expenses for such support;
- The motivating factors for participation in the project are ranked by respondents according to their importance as follows:
 1. the size of the financial subsidy;
 2. the good reputation of the institutions, managing the project;
 3. the example of the already retrofitted buildings;
 4. the organizational support provided by the project;
 5. the quality of construction and renovation works.

Искам да изкажа от името на всички собственици на
визажна собственост на ул. "Проф. Джаваки Торини" №2
изключително на Вашия екип и на работната група на
професионалния при реализирането на проекта
"Демонстрационна обновяване на многофамилни жилищни
сгради". Нашето сътрудничество беше успешно благодарение
на добро отношение и взаимно уважение. А те не бяха
никак малко и доста сложни предвид годината 1942,
когато е сградата и проблемите, свързани с години
без да могат да бъдат решени генерално.

Благодарение на участието ни в програмата, ние да
каже те това е мисията и на всички собственици, сега
имаме една отлично реновирана сграда, която се държи
главно на нашите общи усилия да намерим най-
рационалните и ефективни решения за придобиването на
стандарт на "енергично ефективна" сграда.

Основам с най-искрени пожелания за всички вас,
допринесли за успешното ни участие в този съвместен
проект, за добро здраве и професионални успехи в бъдеще.

С уважение:
Атанас Атанасов
Допълнителен
на обновена сграда

I would like to convey on behalf of all the owners of the
condominium at 2 Prof. Giovanni Torini Street our thanks to
your team and the team of the contractor for the commitment and
professionalism shown in implementing the "Demonstration
Project for the Renovation of Multifamily Buildings". Our
collaboration has been successful thanks to the cooperation
and the constructive spirit in finding solutions to all problems.
And those were quite a few and rather complex due to the fact
that the building was constructed way back in 1942 and the
problems had been accumulating for years with no opportunity
to find a general solution.

Thanks to our participation in the program and I can
vouch that this is the opinion of all owners, now we have a fully
renovated building, and this is mainly due to our efforts to find
the most rational and effective solutions for becoming an
energy-efficient building.

I most sincerely wish to you - the people who contributed
to make our participation in this joint project a success -
good health and professional success in the future.

Yours sincerely,
Atanas Atanasov
Manager of a renovated condominium

МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАНИЕ

2011, Проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“ получи една от шестте награди на Европейския съюз в конкурса „Устойчивата енергия на Европа“. Тържествената церемония по връчването на наградите се състоя на 12 април 2011 г. в Брюксел под патронажа на комисаря по енергетика Гюнтер Йотингер, в присъствието на парламентаристи и медии. От българска страна наградата бе получена от заместник-министъра на регионалното развитие и благоустройството Екатерина Захаријева и ръководителя на офиса на Програмата на ООН за развитие в България Мария Златарева.

2009, Демонстрационният проект е сред 9 проекта, избрани от Европейската комисия, като най-добрите практики и представени на конференция в Брюксел - „Социална справедливост при устойчивото развитие“.

2009, Демонстрационният проект е сред няколкото проекта, избрани от ИКЕ към ООН и представени на конференция в Женева - „Енергийно неутрални градове“.

2009, София е избрана за домакин на *Първата конференция на ИКЕ към ООН по енергийната ефективност в жилищния сектор*, като признание за успеха на Демонстрационния проект.

INTERNATIONAL RECOGNITION

2011, the Demonstration Project for the Renovation of Multifamily Buildings received one of the six awards of the in the European Union’s Sustainable Energy Europe Awards Competition 2011. The awards ceremony took place on 12 April 2011 in Brussels under the patronage of the European Commissioner for Energy Mr. Günter Oettinger, in the presence of parliamentarians and the media. The award was received by the Bulgarian Deputy Minister of Regional Development and Public Works Ekaterina Zaharieva and the Head of Office of the United Nations Development Programme in Bulgaria Maria Zlatareva.

2009, the Demonstration Project was among 9 projects selected by the European Commission as best practices and presented at a conference in Brussels - Social Fairness in Sustainable Development.

2009, the Demonstration Project was one of the few projects selected by the UNECE and presented at the *Energy Neutral Cities* conference in Geneva.

2009, Sofia was selected to host the 1st UNECE *Workshop on Energy Efficiency in Housing*, as recognition of the success of the Demonstration Project.



21-22 април 2009 г., София е избрана за домакин на Първата конференция на ИКЕ към ООН по енергийна ефективност в жилищния сектор, като признание за успеха на Демонстрационния проект.

21-22 April 2009, Sofia is selected to host the 1st UNECE Workshop on Energy Efficiency in Housing, as a recognition for the success of the Demonstration Project.

12 април 2011 г., Брюксел - зам.-министър Екатерина Захариева, комисарят по енергетика Гюнтер Йотингер, ръководителят на офиса на ПРООН в България Мария Златарева, мениджърът на Проекта Татяна Стоянова и главният съветник на Проекта Цвета Наньова при получаването на наградата на Европейския съюз в конкурса „Устойчивата енергия на Европа“ за 2011 г.



12 April 2011, Brussels, Deputy Minister Ekaterina Zaharieva, EU Energy Commissioner Günther Oettinger, Head of the UNDP Office in Bulgaria Maria Zlatareva, Project Manager Tatyana Stoyanova and Chief Technical Adviser to the Project Tzveta Naniova at the award ceremony of the EU Sustainable Energy Europe Awards Competition for 2011.



Екипът на проекта

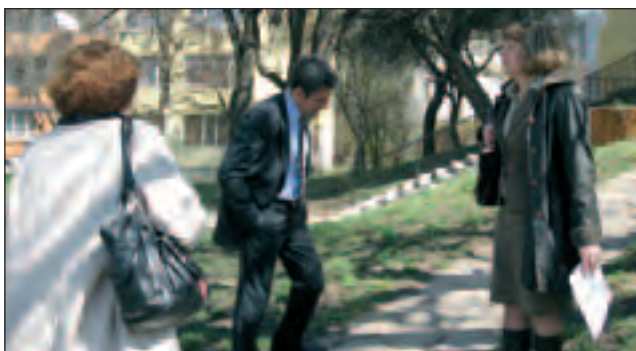
The project management team



Проектът в София The Project in Sofia

19 октомври 2011 г., София - министър Лиляна Павлова на официалното откриване на първата сграда по Проекта с внедрени възобновяеми енергийни източници - соларни системи за подгряване на вода за битови нужди на ул. „Чаталджа“ № 54

19 October 2011, Sofia - Minister Liliana Pavlova at the official opening of the first project building with introduced renewable energy sources - a solar water heating system on 54 Chataldza Str.



25 март 2010 г., София - министър Росен Плевнелиев посещава една от първите обновени сгради - блок 8 в ж.к. „Дианабад“

25 March 2010, Sofia - Minister Rosen Plevneliev visiting one of the first renovated buildings - block 8 in Dianabad Complex



Проектът в Бургас

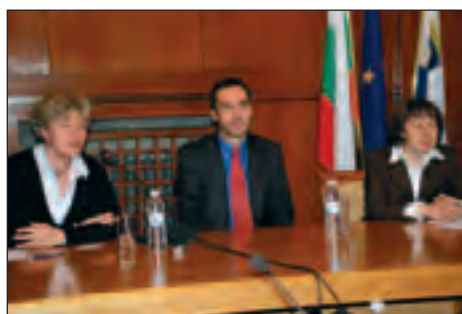
The Project in Burgas



11 август 2008 г., постоянният представител на ПРООН Хенри Джаклин, кметът на Община Бургас Димитър Николов и заместник-министър Калин Рогачев на официалното откриване на първата сграда, обновена по проекта - блок 27 в ж.к. „Братя Миладинови“



11 August 2008, UNDP Resident Representative Henry Jackelen, the Mayor of Burgas Dimitar Nikolov and Deputy Minister Kalin Rogachev at the official opening of the first renovated building in Burgas - block 27 in the Bratya Miladinovi Complex



2007 г., пресконференции при откриване на дейностите по проекта на територията на Бургас

2007, press conferences at the launch of project activities in Burgas



Проектът в Смолян

The Project in Smolyan



7 февруари 2009 г., постоянният представител на ПРООН Хенри Джаклин, кметът на Община Смолян Дора Янкова и заместник-министър Калин Рогачев на официалното откриване на първата сграда, обновена по проекта в Смолян блок-секция „Извор“ 6, вх. В, кв. Райково

7 February 2009, the Mayor of Smolyan Dora Yankova, UNDP Resident Representative Henry Jackelen and Deputy Minister Kalin Rogachev at the official opening of the first renovated building in Smolyan - block section Izvor 6, entrance C in the Raykovo qtr.



... и две години по-късно
... and two years later



17 септември 2011 г., откриване на интегриран проектен участък от пет блок-секции на „Извор“ 6 и 7 и околни пространства

17 September 2011, opening of on integrated project area of five block sections at Izvor 6 and 7 and their surrounding public area



Проектът в Благоевград The Project in Blagoevgrad



13 юни 2008 г., заместник-постоянният представител на ПРООН Лене Йесперсен и заместник-министър Калин Рогачев на официалното откриване на първата обновена по проекта сграда в Благоевград блок 17 в ж.к. „Запад“

13 June 2008, UNDP Deputy Resident Representative Lene Jespersen and Deputy Minister Kalin Rogachev at the official opening of the first renovated building in Blagoevgrad - block 17 in the „Zapad“ Complex

Проектът в Добрич The Project in Dobrich

17 юли 2010 г., кметът на Община Добрич Детелина Николова на официалното откриване на първата в Добрич и най-голямата обновена по проекта сграда (48 жилища) - блок 32 в ж.к. „Балик“

17 July 2010, the Mayor of Dobrich Detelina Nikolova at the official opening of the first in Dobrich and largest renovated building under the Project (48 units) - block 32, „Balik“ Complex



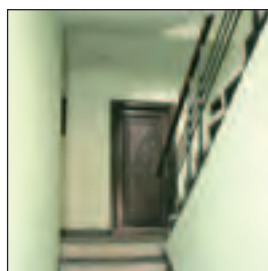
ОБНОВЕНИ СГРАДИ



RENOVATED BUILDINGS



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: едропанелно строителство
Брой самостоятелни обекти: 12
Намаление на енергопотреблението: 85%
Спестени емисии на парникови газове: 52 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
Number of individual properties: 12
Reduction in energy use: 85%
Reduction in greenhouse gas emissions: 52 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: едропанелно строителство
Брой самостоятелни обекти: 18
Намаление на енергопотреблението: 48%
Спестени емисии на парникови газове: 93 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
Number of individual properties: 18
Reduction in energy use: 48%
Reduction in greenhouse gas emissions: 93 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: пакетно-повдигани плочи
Брой самостоятелни обекти: 18
Намаление на енергопотреблението: 64%
Спестени емисии на парникови газове: 74 т/год.



Type of construction: lift-slab technology
Number of individual properties: 18
Reduction in energy use: 64%
Reduction in greenhouse gas emissions: 74 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ
BEFORE



Тип сграда: пакетно-повдигани плочи
Брой самостоятелни обекти: 18
Намаление на енергопотреблението: 68%
Спестени емисии на парникови газове: 156 т/год.



Type of construction: lift-slab technology
Number of individual properties: 18
Reduction in energy use: 68%
Reduction in greenhouse gas emissions: 156 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: пакетно-повдигани плочи
Брой самостоятелни обекти: 30
Намаление на енергопотреблението: 47%
Спестени емисии на парникови газове: 115 т/год.



Type of construction: lift-slab technology
Number of individual properties: 30
Reduction in energy use: 47%
Reduction in greenhouse gas emissions: 115 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



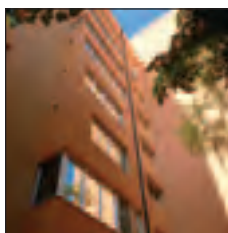
Тип сграда: пакетно-повдигани плочи
Брой самостоятелни обекти: 30
Намаление на енергопотреблението: 44%
Спестени емисии на парникови газове: 242 т/год.



Type of construction: lift-slab technology
Number of individual properties: 30
Reduction in energy use: 44%
Reduction in greenhouse gas emissions: 242 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: пакетно-повдигани плочи
Брой самостоятелни обекти: 24
Намаление на енергопотреблението: 50%
Спестени емисии на парникови газове: 216 т/год.



Type of construction: lift-slab technology
Number of individual properties: 24
Reduction in energy use: 50%
Reduction in greenhouse gas emissions: 216 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: пакетно-повдигани плочи
Брой самостоятелни обекти: 24
Намаление на енергопотреблението: 43%
Спестени емисии на парникови газове: 221 т/год.



Type of construction: lift-slab technology
Number of individual properties: 24
Reduction in energy use: 43%
Reduction in greenhouse gas emissions: 221 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE

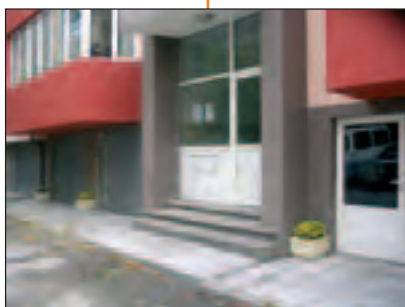


Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 11
Намаление на енергопотреблението: 48%
Спестени емисии на парникови газове: 111 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 11
Reduction in energy use: 48%
Reduction in greenhouse gas emissions: 111 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



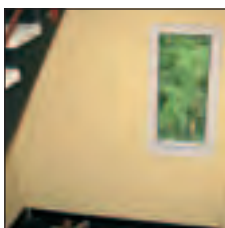
Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 10
Намаление на енергопотреблението: 53%
Спестени емисии на парникови газове: 94 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 10
Reduction in energy use: 53%
Reduction in greenhouse gas emissions: 94 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: едропанелно строителство
 Брой самостоятелни обекти: 12
 Намаление на енергопотреблението: 68%
 Спестени емисии на парникови газове: 59 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
 Number of individual properties: 12
 Reduction in energy use: 68%
 Reduction in greenhouse gas emissions: 59 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



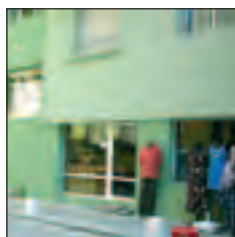
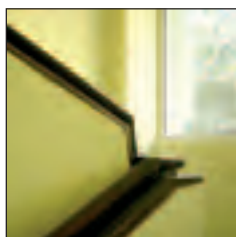
Тип сграда: едропанелно строителство
Брой самостоятелни обекти: 24
Намаление на енергопотреблението: 76%
Спестени емисии на парникови газове: 127 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
Number of individual properties: 24
Reduction in energy use: 76%
Reduction in greenhouse gas emissions: 127 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
 Брой самостоятелни обекти: 14
 Намаление на енергопотреблението: 52%
 Спестени емисии на парникови газове: 84 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
 Number of individual properties: 14
 Reduction in energy use: 52%
 Reduction in greenhouse gas emissions: 84 t/y

СЕГА
NOW



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 12
Намаление на
енергопотреблението: 43%
Спестени емисии
на парникови газове: 72 т/год.



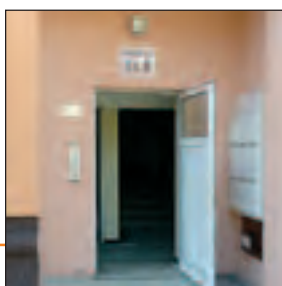
Type of construction:
brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 12
Reduction in energy use: 43%
Reduction in greenhouse
gas emissions: 72 t/y

ПРЕДИ BEFORE





СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE

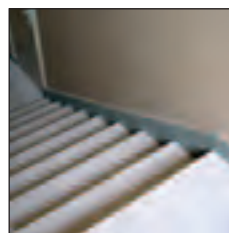


Тип сграда: монолитна
 Брой самостоятелни обекти: 24
 Намаление на енергопотреблението: 74%
 Спестени емисии на парникови газове: 143 т/год.



Type of construction:
 brickwork on concrete skeleton
 Number of individual properties: 24
 Reduction in energy use: 74%
 Reduction in greenhouse gas emissions: 143 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



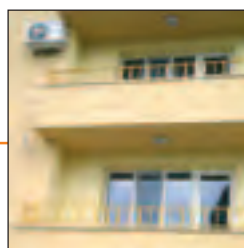
Тип сграда: едропанелно строителство
Брой самостоятелни обекти: 18
Намаление на енергопотреблението: 55%
Спестени емисии на парникови газове: 141 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
Number of individual properties: 18
Reduction in energy use: 55%
Reduction in greenhouse gas emissions: 141 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 6
Намаление на енергопотреблението: 56%
Спестени емисии на парникови газове:
47 т/год.



Type of construction:
brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 6
Reduction in energy use: 56%
Reduction in greenhouse gas emissions: 47 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



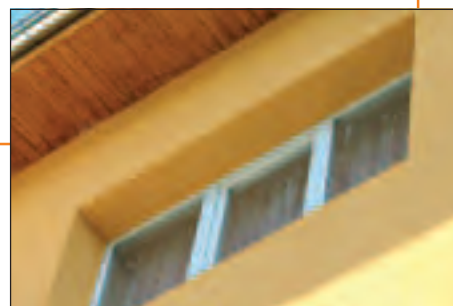
Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 6
Намаление на енергопотреблението: 55%
Спестени емисии на парникови газове:
41 т/год.



Type of construction:
brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 6
Reduction in energy use: 55%
Reduction in greenhouse gas emissions: 41 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 8
Намаление на енергопотреблението: 75%
Спестени емисии на парникови газове:
48 т/год.



Type of construction:
brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 8
Reduction in energy use: 75%
Reduction in greenhouse gas emissions: 48 t/y

СЕГА
NOW



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 10
Намаление на енергопотреблението: 48%
Спестени емисии на парникови газове: 39 т/год.



Type of construction:
brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 10
Reduction in energy use: 48%
Reduction in greenhouse gas emissions: 39 t/y

ПРЕДИ BEFORE





СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: пакетно-повдигани плочи
Брой самостоятелни обекти: 24
Намаление на енергопотреблението: 46%
Спестени емисии на парникови газове:
155 т/год.

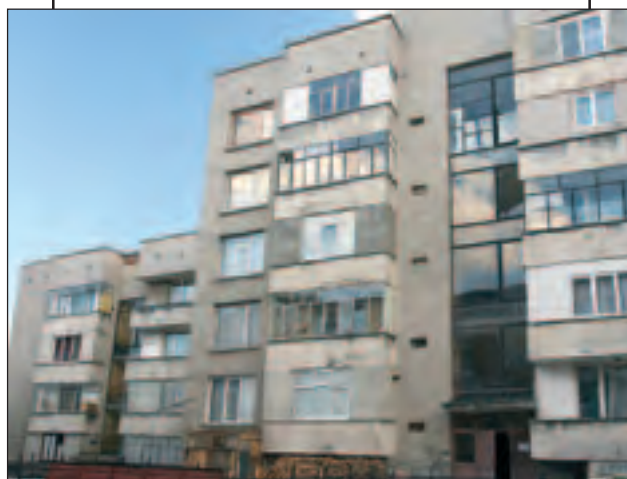


Type of construction: lift-slab technology
Number of individual properties: 24
Reduction in energy use: 46%
Reduction in greenhouse gas emissions: 155 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



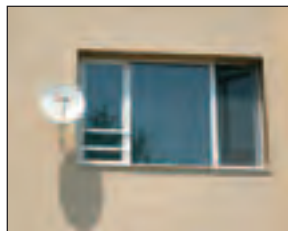
Тип сграда: пакетно-повдигани плочи
Брой самостоятелни обекти: 38
Намаление на енергопотреблението: 64%
Спестени емисии на парникови газове: 179 т/год.



Type of construction: lift-slab technology
Number of individual properties: 38
Reduction in energy use: 64%
Reduction in greenhouse gas emissions: 179 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: едропanelно строителство
Брой самостоятелни обекти: 48
Намаление на енергопотреблението: 45%
Спестени емисии на парникови газове: 281 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
Number of individual properties: 48
Reduction in energy use: 45%
Reduction in greenhouse gas emissions: 281 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 6
Намаление на енергопотреблението: 53%
Спестени емисии на парникови газове: 24 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 6
Reduction in energy use: 53%
Reduction in greenhouse gas emissions: 24 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE

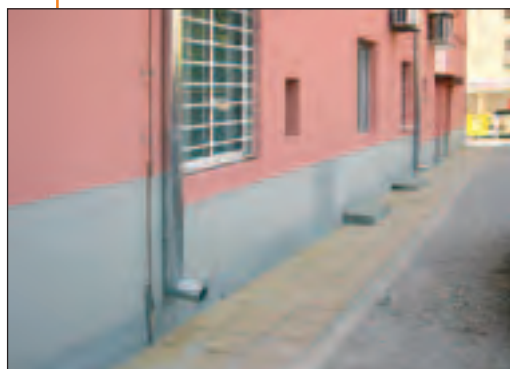


Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 16
Намаление на енергопотреблението: 68%
Спестени емисии на парникови газове:
94 т/год.



Type of construction:
brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 16
Reduction in energy use: 68%
Reduction in greenhouse gas emissions: 94 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 28
Намаление на енергопотреблението: 63%
Спестени емисии на парникови газове: 358 т/год.

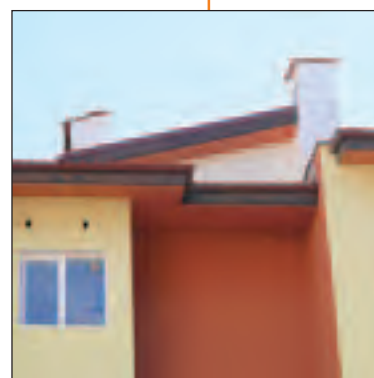


Type of construction:
brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 28
Reduction in energy use: 63%
Reduction in greenhouse gas emissions: 358 t/y





СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: едропанелно строителство
Брой самостоятелни обекти: 12
Намаление на енергопотреблението: 51%
Спестени емисии на парникови газове: 39 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
Number of individual properties: 12
Reduction in energy use: 51%
Reduction in greenhouse gas emissions: 39 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



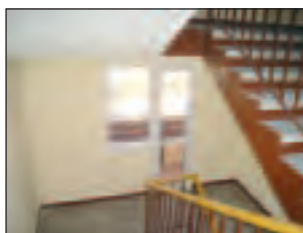
Тип сграда: едропанелно строителство
Брой самостоятелни обекти: 12
Намаление на енергопотреблението: 49%
Спестени емисии на парникови газове: 41 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
Number of individual properties: 12
Reduction in energy use: 49%
Reduction in greenhouse gas emissions: 41 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE

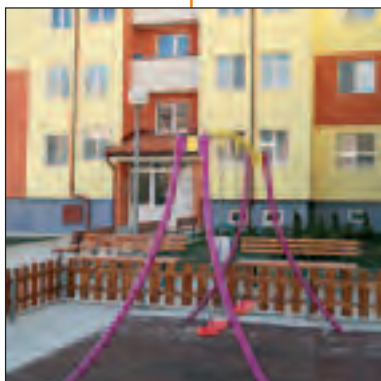


Тип сграда: едропанелно строителство
 Брой самостоятелни обекти: 12
 Намаление на енергопотреблението: 63%
 Спестени емисии на парникови газове: 101 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
 Number of individual properties: 12
 Reduction in energy use: 63%
 Reduction in greenhouse gas emissions: 101 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



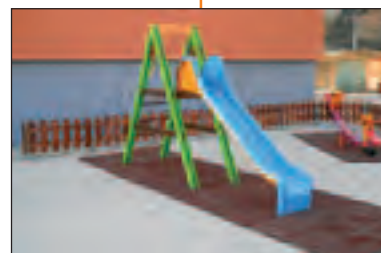
Тип сграда: едропанелно строителство
Брой самостоятелни обекти: 12
Намаление на енергопотреблението: 48%
Спестени емисии на парникови газове: 28 т/год.



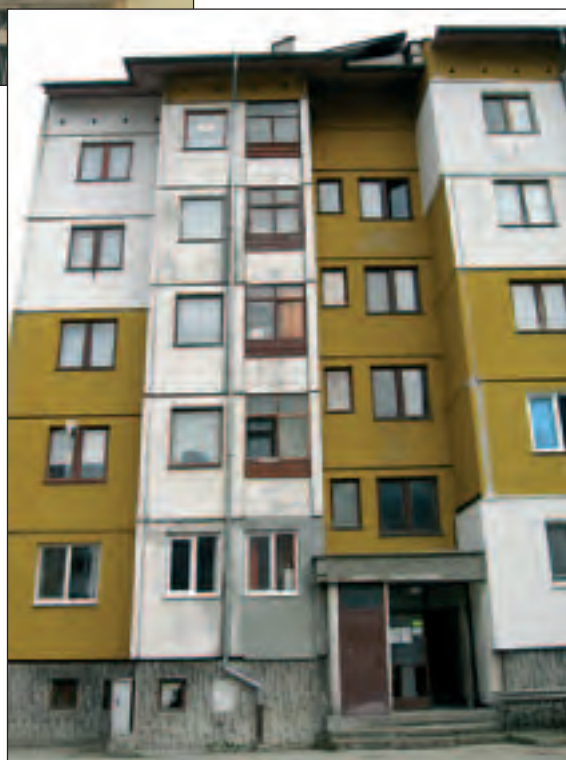
Type of construction: prefabricated concrete panels
Number of individual properties: 12
Reduction in energy use: 48%
Reduction in greenhouse gas emissions: 28 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE

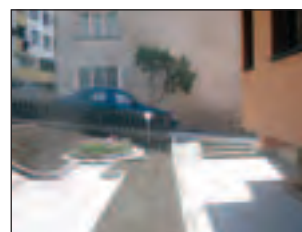
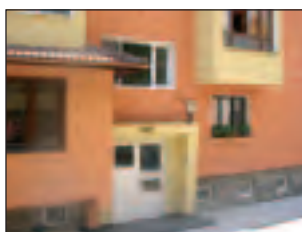


Тип сграда: едропанелно строителство
 Брой самостоятелни обекти: 15
 Намаление на енергопотреблението: 52%
 Спестени емисии на парникови газове: 39 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
 Number of individual properties: 15
 Reduction in energy use: 52%
 Reduction in greenhouse gas emissions: 39 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 14
Намаление на енергопотреблението: 62%
Спестени емисии на парникови газове: 92 т/год.

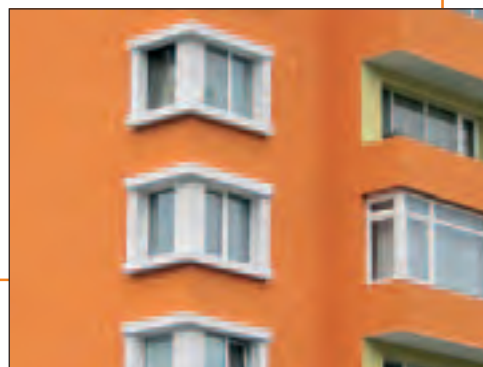
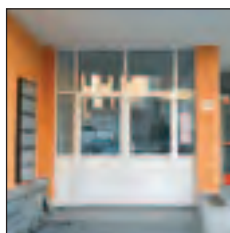


Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 14
Reduction in energy use: 62%
Reduction in greenhouse gas emissions: 92 t/y





СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE

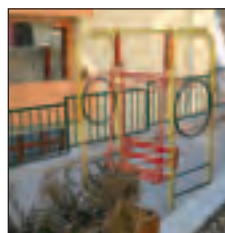
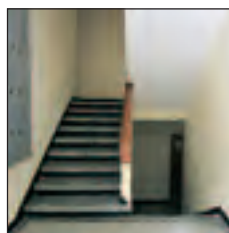


Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 30
Намаление на енергопотреблението: 53%
Спестени емисии на парникови газове: 144 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 30
Reduction in energy use: 53%
Reduction in greenhouse gas emissions: 144 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 25
Намаление на енергопотреблението: 41%
Спестени емисии на парникови газове: 43 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 25
Reduction in energy use: 41%
Reduction in greenhouse gas emissions: 43 t/y





СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 24
Намаление на енергопотреблението: 48%
Спестени емисии на парникови газове: 82 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 24
Reduction in energy use: 48%
Reduction in greenhouse gas emissions: 82 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 21
Намаление на енергопотреблението: 42%
Спестени емисии на парникови газове: 193 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 21
Reduction in energy use: 42%
Reduction in greenhouse gas emissions: 193 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE

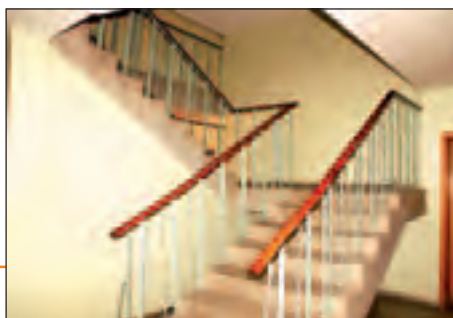


Тип сграда: пакетно-повдигани плочи
 Брой самостоятелни обекти: 20
 Намаление на енергопотреблението: 65%
 Спестени емисии на парникови газове: 94 т/год.



Type of construction: lift-slab technology
 Number of individual properties: 20
 Reduction in energy use: 65%
 Reduction in greenhouse gas emissions: 94 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: пакетно-повдигани плочи
Брой самостоятелни обекти: 20
Намаление на енергопотреблението: 51%
Спестени емисии на парникови газове: 89 т/год.



Type of construction: lift-slab technology
Number of individual properties: 20
Reduction in energy use: 51%
Reduction in greenhouse gas emissions: 89 t/y





СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
 Брой самостоятелни обекти: 13
 Намаление на енергопотреблението: 52%
 Спестени емисии на парникови газове: 62 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
 Number of individual properties: 13
 Reduction in energy use: 52%
 Reduction in greenhouse gas emissions: 62 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 15
Намаление на енергопотреблението: 68%
Спестени емисии на парникови газове: 187 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 15
Reduction in energy use: 68%
Reduction in greenhouse gas emissions: 187 t/y





СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE

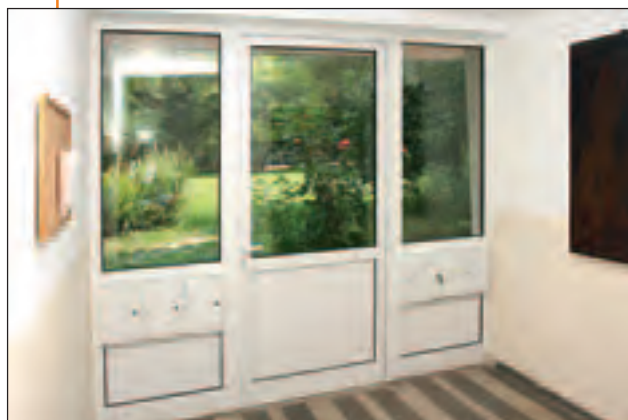


Тип сграда: едропанелно строителство
Брой самостоятелни обекти: 24
Намаление на енергопотреблението: 57%
Спестени емисии на парникови газове: 153 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
Number of individual properties: 24
Reduction in energy use: 57%
Reduction in greenhouse gas emissions: 153 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 9
Намаление на енергопотреблението: 46%
Спестени емисии на парникови газове: 45 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 9
Reduction in energy use: 46%
Reduction in greenhouse gas emissions: 45 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 17
Намаление на енергопотреблението: 68%
Спестени емисии на парникови газове: 97 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 17
Reduction in energy use: 68%
Reduction in greenhouse gas emissions: 97 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 16
Намаление на енергопотреблението: 47%
Спестени емисии на парникови газове: 40 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 16
Reduction in energy use: 47%
Reduction in greenhouse gas emissions: 40 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE

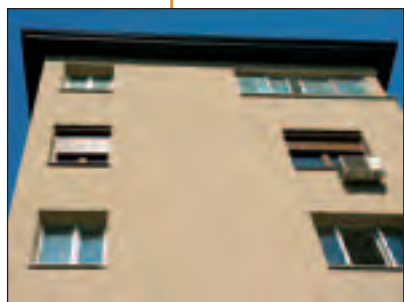


Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 17
Намаление на енергопотреблението: 59%
Спестени емисии на парникови газове: 45 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 17
Reduction in energy use: 59%
Reduction in greenhouse gas emissions: 45 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ
BEFORE



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 18
Намаление на енергопотреблението: 51%
Спестени емисии на парникови газове: 38 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 18
Reduction in energy use: 51%
Reduction in greenhouse gas emissions: 38 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



Тип сграда: монолитна
 Брой самостоятелни обекти: 19
 Намаление на енергопотреблението: 54%
 Спестени емисии на парникови газове: 127 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
 Number of individual properties: 19
 Reduction in energy use: 54%
 Reduction in greenhouse gas emissions: 127 t/y

СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE



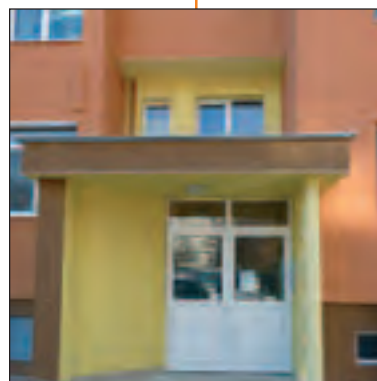
Тип сграда: едропанелно строителство
Брой самостоятелни обекти: 18
Намаление на енергопотреблението: 49%
Спестени емисии на парникови газове: 114 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
Number of individual properties: 18
Reduction in energy use: 49%
Reduction in greenhouse gas emissions: 114 t/y



СЕГА
NOW



ПРЕДИ BEFORE

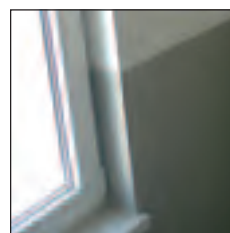


Тип сграда: едропанелно строителство
Брой самостоятелни обекти: 24
Намаление на енергопотреблението: 53%
Спестени емисии на парникови газове: 134 т/год.



Type of construction: prefabricated concrete panels
Number of individual properties: 24
Reduction in energy use: 53%
Reduction in greenhouse gas emissions: 134 t/y

СЕГА
NOW



BEFORE ПРЕДИ



Тип сграда: монолитна
Брой самостоятелни обекти: 8
Намаление на енергопотреблението: 56%
Спестени емисии на парникови газове: 80 т/год.



Type of construction: brickwork on concrete skeleton
Number of individual properties: 8
Reduction in energy use: 56%
Reduction in greenhouse gas emissions: 80 t/y





**ДЕМОНСТРАЦИОННО ОБНОВЯВАНЕ
НА МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ**

2007 - 2012

**DEMONSTRATION RENOVATION OF MULTIFAMILY
RESIDENTIAL BUILDINGS**





**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

**Проект BG161PO001-1.2.01-0001 „Енергийно
обновяване на българските домове“ по
Оперативна програма „Регионално развитие“**

12.04.2012 г. гр. София

www.mrrb.government.bg

www.bgregion.eu



Какво направихме до сега?

- ❖ Подадено и одобрено проектно предложение;
- ❖ Изготвена методология за изпълнение на проекта;
- ❖ Определени критерии за допустимост на сградите;
- ❖ Изготвени образци за кандидатстване;
- ❖ Избран Фонд за жилищно обновяване;
- ❖ Избрано Звено за изпълнение на проекта;
- ❖ Публикувани обществени поръчки за проектни мениджъри; техническо обследване и информационна кампания.

1 юли 2012 г.: започва подаването на заявления



Какво плаща държавата?

- ❖ **100%** - техническото обследване; техническия паспорт; обследването за енергийна ефективност;
- ❖ **50%** - техническия проект;
- ❖ **50%** - оценката на съответствието на проекта;
- ❖ **50%** - строително-монтажните работи;
- ❖ **50%** - авторския и строителен надзор;
- ❖ **50%** - разходите по въвеждането на обекта в експлоатация;
- ❖ **50%** - разходите по набавянето на разрешителни документи;
- ❖ **100%** - заплатата на проектния мениджър.

Реално държавата поема 70% от всички разходи за обновяване на сградата!



Какво плащат собствениците?

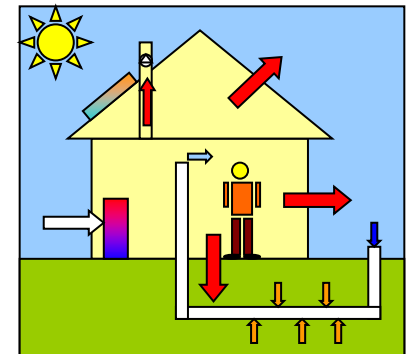
❖ 50% за:

- ❖ техническия проект;
- ❖ оценката на съответствието на проекта;
- ❖ строително-монтажните работи;
- ❖ авторския и строителен надзор;
- ❖ разходите по въвеждането на обекта в експлоатация;
- ❖ разходите по набавянето на разрешителни документи.



Ползите: намаляване на разходите за енергия над 50% за добрите стопани на сградите

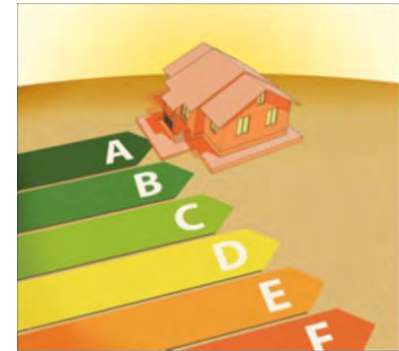
- ❖ **Намаляване на топлинните загуби** през конструкцията на сградата и съхранение на топлината в нашето жилище;
- ❖ **Финансови икономии (поне 30-50%) и разчети.** Дългосрочно енергийно спестяване;
- ❖ **Предсказуемост на месечните разходи** за отопление. Ограничаване на енергийната бедност и зависимост;
- ❖ **Инвестиция с ясен срок на възръщаемост;**
- ❖ **Край на частични дейности** с неясен енергоспестяващ ефект.





Ползите: уют и топлинен комфорт във всяко жилище

- ❖ Удължаване на живота и експлоатационната годност на сградите.
- ❖ По-висока цена на имота;
- ❖ Жилища с **интелигентно топлинно решение**;
- ❖ Жилища с добър **естетичен вид**;
- ❖ **Ново поколение** енергоспестяващи строителни продукти и инсталационни системи и уреди с дълготраен ефект;
- ❖ Удобство и удовлетворение от използването на **интелигентни измервателни и регулиращи прибори**;
- ❖ Промяна **в облика на блокове, квартали и градове** поетапно.





Ползите: съхранение на околната среда

- ❖ **Ефективно използване на горивата** и намалени емисии CO₂ при тяхното изгаряне;
- ❖ **Нова култура на потребление на енергия** и нова визия за стопанисването на сградите.





Какви мерки за енергийна ефективност ще се финансират?

- ❖ **ДОГРАМА** – прозорци в жилищата и общите части, общи входни врати;
- ❖ **ИЗОЛАЦИЯ** – топлинна на външни стени, покриви, подове – сутерени и др.;
- ❖ **КОТЛИ, ТЕРМОПОМПИ** – ремонт, модернизация или подмяна;
- ❖ **ЛОКАЛНИ ОТОПЛИТЕЛНИ СИСТЕМИ** – ремонт, модернизация или подмяна;
- ❖ **ВЕИ** (възобновяеми енергийни източници) – слънчеви системи за осигуряване на енергия за собствени (битови) нужди;
- ❖ **ОТОПЛИТЕЛНА ИЛИ ОХЛАДИТЕЛНА** система - ремонт или подмяна на инсталацията в общите части;



Какви мерки за енергийна ефективност ще се финансират?

- ❖ **ДОГРАМА** – прозорци в жилищата и общите части, общи входни врати;
- ❖ **ИЗОЛАЦИЯ** – топлинна на външни стени, покриви, подове – сутерени и др.;
- ❖ **КОТЛИ, ТЕРМОПОМПИ** – ремонт, модернизация или подмяна;
- ❖ **ЛОКАЛНИ ОТОПЛИТЕЛНИ СИСТЕМИ** – ремонт, модернизация или подмяна;
- ❖ **ВЕИ** (възобновяеми енергийни източници) – слънчеви системи за осигуряване на енергия за собствени (битови) нужди;
- ❖ **ОТОПЛИТЕЛНА ИЛИ ОХЛАДИТЕЛНА** система - ремонт или подмяна на инсталацията в общите части;



Какви мерки за енергийна ефективност ще се финансират?

- ❖ **ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЯ** - ремонт в общите части и въвеждане на енергоспестяващо осветление;
- ❖ **ГАЗИФИКАЦИЯ** – изграждане на котелна инсталация в сградата, когато е собственост на обитателите;
- ❖ **АВТОМАТИЧНО РЕГУЛИРАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ** на топлоподаването;
- ❖ **ИНДИВИДУАЛНО РЕГУЛИРАНЕ** на топлината в жилищата;
- ❖ **ПОДМЯНА ТРЪБНА МРЕЖА** – хоризонтални и вертикални щрангове в общите части;
- ❖ **ОСВЕЖАВАНЕ** - съпътстващи строително-монтажни работи в общите части.



Проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“

- ❖ **Резултати от 4-годишния опит на проекта (2007 – 2011):**
 - ❖ 50 обновени сгради и прилежащи околблокови пространства
 - ❖ 80 975 кв.м. РЗП подобрена жилищна инфраструктура
 - ❖ 1093 обновени жилища
 - ❖ 2732 благодетелствани жители
- ❖ **Очаквани резултати по настоящия проект (2012 - 2015):**
 - ❖ 180 обновени сгради
 - ❖ 426 550 кв.м. РЗП подобрена жилищна инфраструктура
 - ❖ 6100 обновени жилища
 - ❖ 13 500 благодетелствани жители

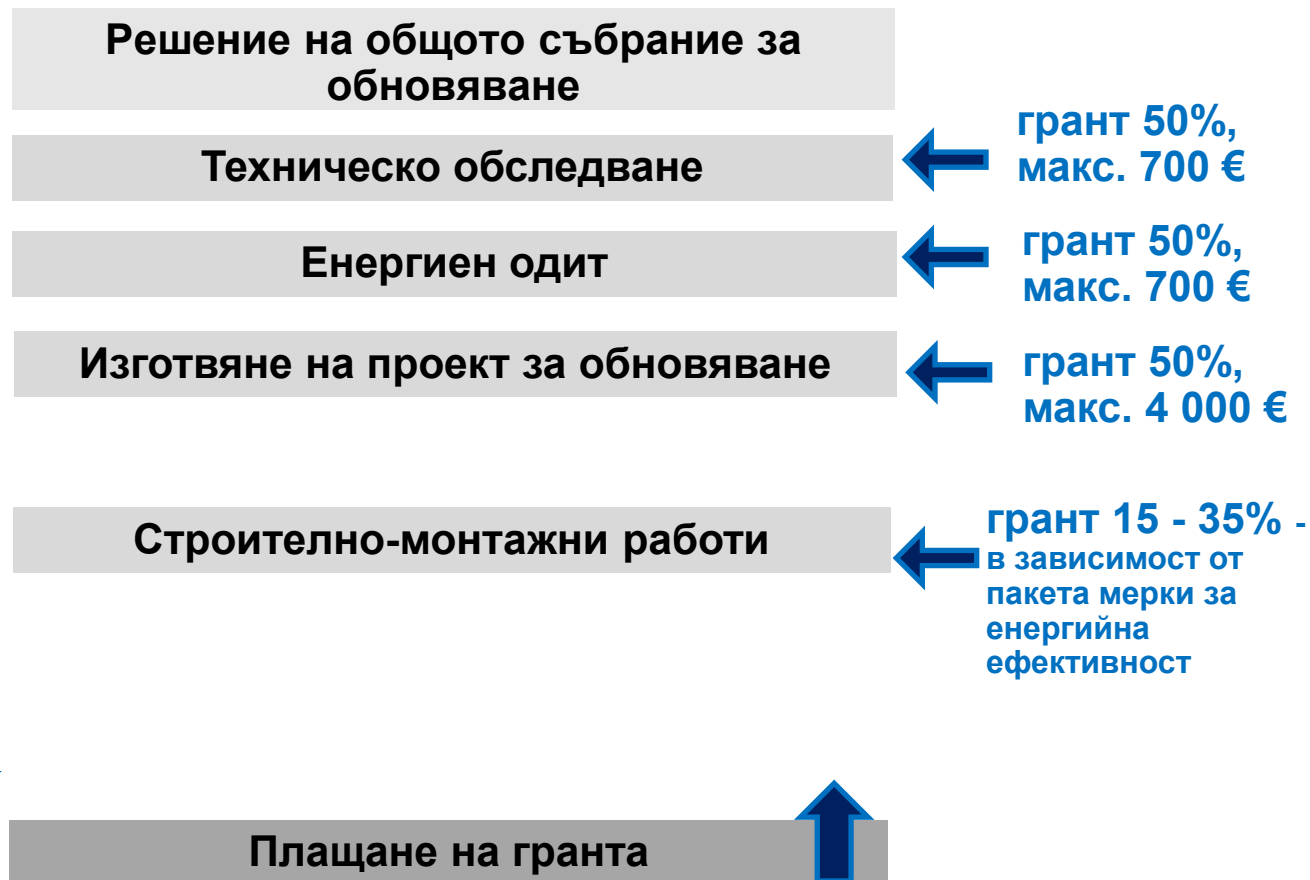


Как го направиха в Естония?

СЪСТОЯНИЕ НА ЖИЛИЩНИЯ ФОНД:

- 95% - частна собственост;
- 60% е построен между 1960-1990 г.

ПРОЦЕС НА РЕАЛИЗИРАНЕ





Как го направиха в Чехия?

СЪСТОЯНИЕ НА ЖИЛИЩНИЯ ФОНД:

- 63% - частна собственост;
- 17% - публична собственост под наем;
- 17% - жилищен кооператив;
- 3% други.

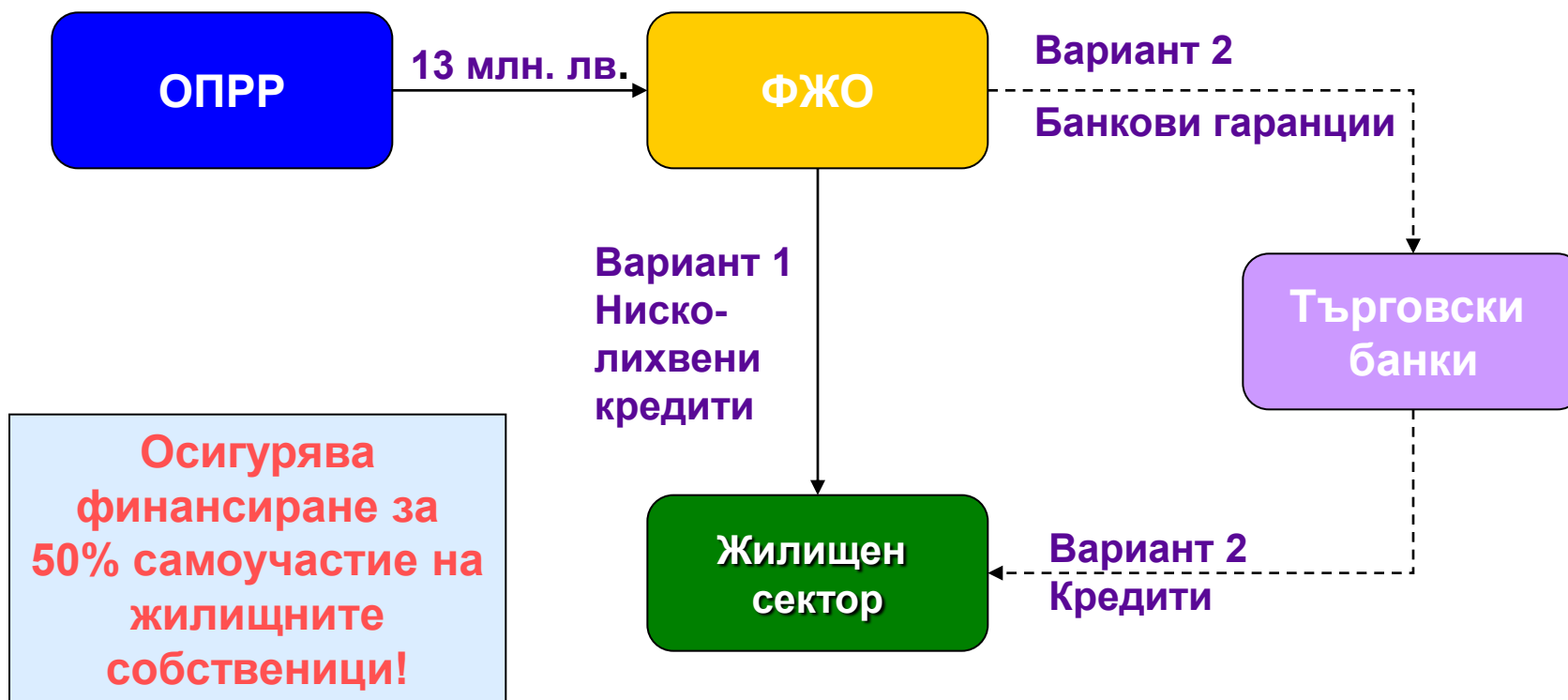
❖ Програма за подпомагане на жилищните условия

- ❖ безвъзмездни средства, но за панелни сгради;
- ❖ частни собственици;



Фонд за жилищно обновяване (ФЖО)

❖ Схема





ФЖО – основни финансови параметри

- ❖ Основни параметри
 - ❖ Фиксирана лихва **ОЛП + 6,5%**;
 - ❖ Годишна такса за отпускане на гаранции **0,8% от главницата**;
 - ❖ Срок на кредита до **10 години**;
 - ❖ Гратисен период **6 месеца**;
 - ❖ Очаквана месечна вноска за домакинство **50-80 лв.**



Стъпки при кандидатстване

1

- Подаване за Заявление за интерес и подкрепа;

2

- Одобрение/неодобрение на заявлението;

3

- Оглед на сградата;

4

- Изготвяне на индикативен бюджет на сградата и разпределение на разходите на всеки собственик;

5

- Създаване на Сдружение на собствениците;

6

- Осигуряване на сумата от 500 лв. за всеки апартамент по сметка на МРРБ;



Стъпки при кандидатстване

7

- Подаване на Заявление за финансова помощ от ЕС и изпълнение;

8

- Одобрение/неодобрение на заявлението;

9

- При одобрение сключване на споразумение между Сдружението на собствениците и МРРБ.



Стъпки след сключване на споразумението

1

- Осигуряване на 30% от дължимата сума;

2

- Обследване на конструкцията и технически паспорт;



Стъпки след сключване на споразумението

3.1 Сградата се
нуждае от
конструктивно
укрепване

- 1. собствениците могат да поемат разходите за конструктивните мерки, извършва се **обследване за енергийна ефективност**
- 2. собствениците не могат да поемат разходите за конструктивните мерки – получават обследването и изготвения технически паспорт и им се възстановяват 500 лв.

3.2 Сградата не
се нуждае от
конструктивно
укрепване

- Извършва се **обследване за енергийна ефективност**



Стъпки след сключване на споразумението

4

- Изготвяне на технически проект, одобрение на проекта и издаване на разрешение за строеж;

5

- Осигуряване на остатъка от дължимата сума, от която се приспадат внесените 500 лв. на апартамент;

6

- Извършване на строително-монтажни работи,
- Авторски и строителен надзор.



Стъпки 1 – 2 Кандидатстване Заявление за интерес и подкрепа

❖ Какво се очаква от собствениците?

Постигнато съгласие от собствениците (поне 67% идеални части от общите части)

- ❖ решение за кандидатстване на сградата и упълномощаване на лице да подаде заявлението;
- ❖ решение за подаване на заявлението;
- ❖ решение за разпределение на идеалните части от общите;
- ❖ съгласие на собствениците да осигурят достъп до всеки апартамент.

❖ С какво помага Проектният мениджър?

- ❖ дава разяснения; присъства на Общи събрания; попълва документи;
- ❖ контактува с общината;
- ❖ разглежда заявлението: одобрява/неодобрява.



Стъпки 3 – 5 Кандидатстване

❖ С какво помага Проектният мениджър?

- ❖ изготвя **индикативен бюджет** на сградата и разпределя на разходите на всеки собственик;
- ❖ изготвя справка за начина на финансиране от всеки собственик;
- ❖ съдейства за намиране на техническа документация за сградата;
- ❖ подпомага създаването на **Сдружение на собствениците**;
- ❖ подпомага търсенето на решения с неплатежоспособните;
- ❖ съдейства на собствениците за издаване на скица на имота;
- ❖ дава разяснения; присъства на Общи събрания; попълва документи;
- ❖ контактува с общината.



Стъпки 6 – 9 Кандидатстване Подаване на заявление за финансова помощ от ЕС

❖ Какво се очаква от собствениците?

- ❖ подаване на заявлението и необходимите придружаващи документи;
- ❖ внесена гаранционна сума от по 500 лв. в сметка на МРРБ.

❖ С какво помага Проектният мениджър?

- ❖ съдейства за изготвяне на заявлението;
- ❖ преглежда заявлението и го препраща за одобрение на МРРБ.

❖ Какво прави МРРБ?

- ❖ разглежда заявлението: одобрява/не одобрява;
- ❖ сключва споразумение със Сдружението.



Проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради”

БЛАГОЕВГРАД, ж.к. “Запад”, бл. 20



Домакинства: 30, Енергопотребление: 45% намаление



Проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради”

ВАРНА, кв. „Владислав Варненчик”, бл. 406, вх. 3



Домакинства: 18, Енергопотребление: 55% намаление



Проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради”

СМОЛЯН , ул. „Миньорска“ № 1, бл. „Строител“ 1



Домакинства: 30; Енергопотребление: 58% намаление



Проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради”

СОФИЯ , ул. „Асен Златаров“ № 11



Домакинства: 14; Енергопотребление: 56% намаление



Проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради”

СОФИЯ , ул. „Чаталджа” № 54 (с ВЕИ)



Домакинства: 19; Енергопотребление: 60% намаление



За информация

**Министерство на регионалното развитие и
благоустройството**

ул. Св. Св. Кирил и Методий 17-19, 1202 София

Тел: 02 9405 415; 02 9405 417

Електронна поща: eeproject@mrrb.government.bg

www.mrrb.government.bg

www.bgregio.eu



**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**



**ПРОГРАМА НА ООН
ЗА РАЗВИТИЕ**

ПРОЕКТ ЗА ДЕМОНСТРАЦИОННО ОБНОВЯВАНЕ НА МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ – ВТОРА ФАЗА 2008





Цели

- **Главна цел: да разработи и тества пълния цикъл от обновителни дейности по многофамилни сгради като:**
 - **Създаде условия за стартиране на Националната програма за обновяване на жилищни сгради;**
 - **Разработи добри практики за изпълнение на Операция 1.2 “Жилищна политика” от ОП “Регионално развитие.**
- **Конкретни цели:**
 - **Да допринесе за изграждане на общински капацитет за реализация на жилищни проекти в рамките на програми за градско развитие;**
 - **Да подкрепи обитателите на многофамилни сгради при сформирването на доброволни сдружения за целите на обновяването и поддръжката на общите части.**



Защо е наложително обновяването на многофамилните жилищни сгради

- **Голяма част от населението на страната живее в жилищни блокове в режим на етажна собственост;**
- **Ниска енергийна ефективност на жилищните блокове, строени преди повече от 15 години и високи енергийни разходи на домакинствата;**
- **Липса или лоша поддръжка на общите части и снижен комфорт и безопасност на обитаване;**
- **Влошени междусъседски отношения;**
- **Риск от упадък на цели райони в жилищни комплекси.**



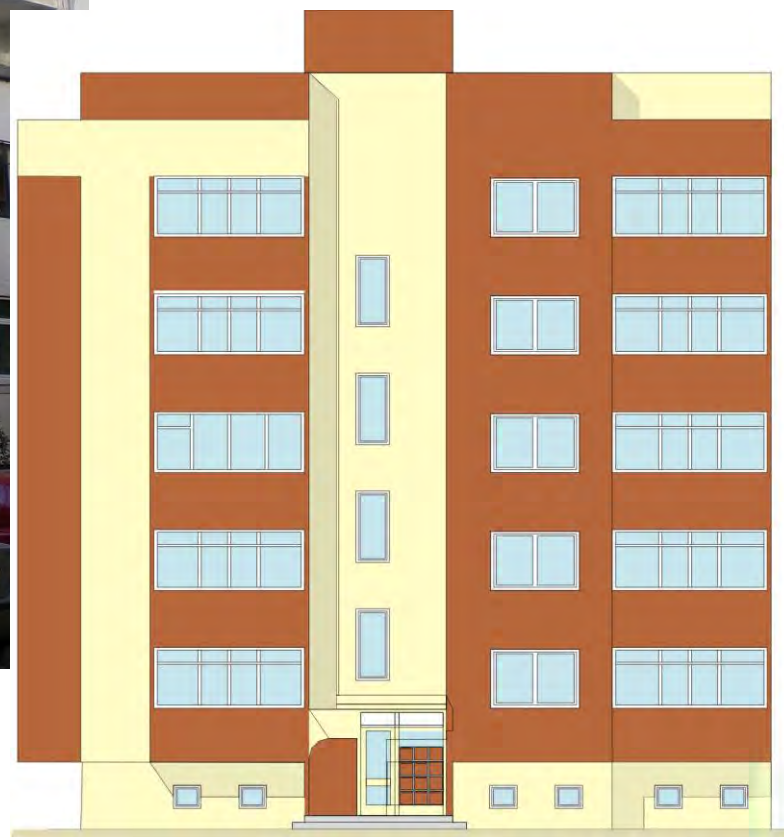
Резултати от първата фаза на проекта (1)

Към 1 февруари 2008 в процес на обновяване са следните жилищни сгради:

- Бургас, ж.к. “Братя Миладинови”, бл.27, вх.А;**
- Благоевград, ж.к. “Запад”, бл. 17;**
- Габрово, ул. “Осми март” № 33;**
- София, р-н Изгрев, ж.к. “Дианабад”, бл. 8;**
- София, р-н Оборище, ж.к. “Геометрия”, ул. ”Проф. Джовани Горини” № 2.**



ПРОЕКТ "Демонстрационно обновяване на жилищни сгради"
Конкурс за избор на бенефициенти в 21 общини



Бургас, ж.к. "Братя Миладинови", бл.27, вх.А;



**ПРОЕКТ “Демонстрационно обновяване на жилищни сгради”
Конкурс за избор на бенефициенти в 21 общини**

**София,
р-н Изгрев,
ж.к. “Дианабад”,
бл. 2**





Конкурс за избор на избор на бенефициенти

- **До 7 март 2008 г.** – информационна кампания;
- **До 18 март 2008 г.** – кандидатите доброволно сдружени собственици в етажна собственост(и) могат да подадат документи в съответните общини;
- **До 25 март 2008 г.** – общините могат да кандидатстват пред проекта с предложение за интегрирано обновяване на проектни участъци в партньорство с етажни собствености.



Кой може да кандидатства по проекта (1)

ПРОЕКТ "Демонстрационно обновяване на жилищни сгради"
Конкурс за избор на бенефициенти в 21 общини





Кой може да кандидатства по проекта (2)

Доброволно сдружени собственици на жилища в:

- Едропанелни блокове в жилищни комплекси;**
- Многофамилни жилищни сгради строени по индустриален способ в жилищни комплекси;**
- Единични жилищни сгради строени по индустриален способ;**
- Други многофамилни жилищни сгради построени преди повече от 15 години.**

Минимален мащаб на обект за обновяване - цял блок



Какви дейности ще се подпомагат по проекта (1)

- **Подмяна хидроизолация покрив, ремонт и отводняване на покрива;**
- **Изпълнение на допълнителна външна топлоизолация;**
- **Подмяна/ремонт на външна дограма;**
- **Обработка на фугите на фасадните панели;**
- **Подмяна на вертикалните щрангове на водопровода и канализацията.**



Какви дейности ще се подпомагат по проекта (2)

- Ревизиране и подмяна на компрометирани части на всички инсталации в общите части на сградата;
- Строително-ремонтни работи в общите части на сградата: боядисване стени на стълбищна клетка, ремонт/подмяна входни врати, входна козирка, входни стъпала.

Сгради, с конструктивни проблеми не са обект на обновителни дейности



Каква подкрепа ще получат собствениците на жилища, ако обновят сградата си по Проекта

- **Техническа помощ за:**
 - Извършване на техническо и енергийно обследване на сградата
 - Изработване на технически проект за обновяване на сградата
 - Изготвяне на *технически паспорт на сградата* и възможност за *енергийно сертифициране*.
- **Организационна помощ за:**
 - *Доброволно сдружаване за целите на обновяването и бъдещата поддръжка;*
 - Организиране и провеждане на *конкурси за доставчици и изпълнители;*
 - *Контрол по изпълнение на дейностите за постигане на добро качество и изискваните стандарти.*



Каква подкрепа ще получат собствениците на жилища, ако обновят сградата си по Проекта

- **Субсидия:**
 - **20% от стойността на обновителните дейности на отделното жилище**
 - **100% от стойността на обновителните и ремонтни дейности на общите части на сградата – покрив, плоча над сутерен, вход, козирка, фойе, стълбищна клетка**
- **Обновено междублоково пространство**



Какво трябва да направят собствениците на жилища за да получат помощ по проекта (1)

- *Да се информират за Проекта от:*
 - Медии, брошури и дипляни;
 - Интернет страница на Проекта;
 - Среци с домоуправители и упълномощени представители на етажните собственоности с представители на Проекта;
 - Разяснителни среци пред общи събрания при зявен интерес.



Какво трябва да направят собствениците на жилища за да получат помощ по проекта (2)

- Да се сдружат доброволно и представят решение на общото събрание на етажната собственост за;
 - *100% постигнато съгласие за обновяване*
 - *Упълномощаване на представител на етажната собственост за нуждите на обновяването*
 - *Поет твърд финансов ангажимент за осигуряване на участието на собствениците*
 - *Откриване на обща банкова сметка*
- *Да кандидатстват пред съответната Община*



Какво трябва да направи общината (1)

- Да бъде активен партньор във всички фази на Проекта;
- Да участва чрез свои представители в информационната кампания;
- Да кандидатства пред Проекта в партньорство с одобрени етажни собственици на територията и за интегрирано обновяване;
- Да поеме ангажимент за обновяване на проектния участък, в който се намират блоковете-предмет на обновяването като съгласува дейностите с живущите;
- Да осигури 90% от финансовите средства за
 - за обновяване на общинските жилища в проектния участък;
 - за обновяване на публичните пространства.



Критерии за оценка

- Кандидатстващите се оценяват на базата на следните групи критерии:
 - *строителна система на сградата, в низходящ ред на приоритетност съгл. т. (2) по-горе;*
 - *мащаби на територията за обновяване, като с предимство ще се ползват (1) сгради с повече от 20 апартамента и (2) участъци с повече от една сграда-бенефициент;*



Цикъл на изпълнение на обновителните дейности (1)

- Подписване на споразумение между МРРБ, ПРООН и сдружените собственици и финансов Анекс 1;
- Извършване на техническо и енергийно обследване;
- Изготвяне на проектна документация с количествено-стойностна сметка; конкретизиране на финансовите параметри на обновяването и разпределяне разходите на отделните собственици;
- Подписване на финансов Анекс 2 и внасяне на дължимата сума от собствениците;
- Провеждане на открит конкурс за избор на изпълнител на обновителните дейности с участието на собствениците;
- Изпълнение на обновителните дейности;



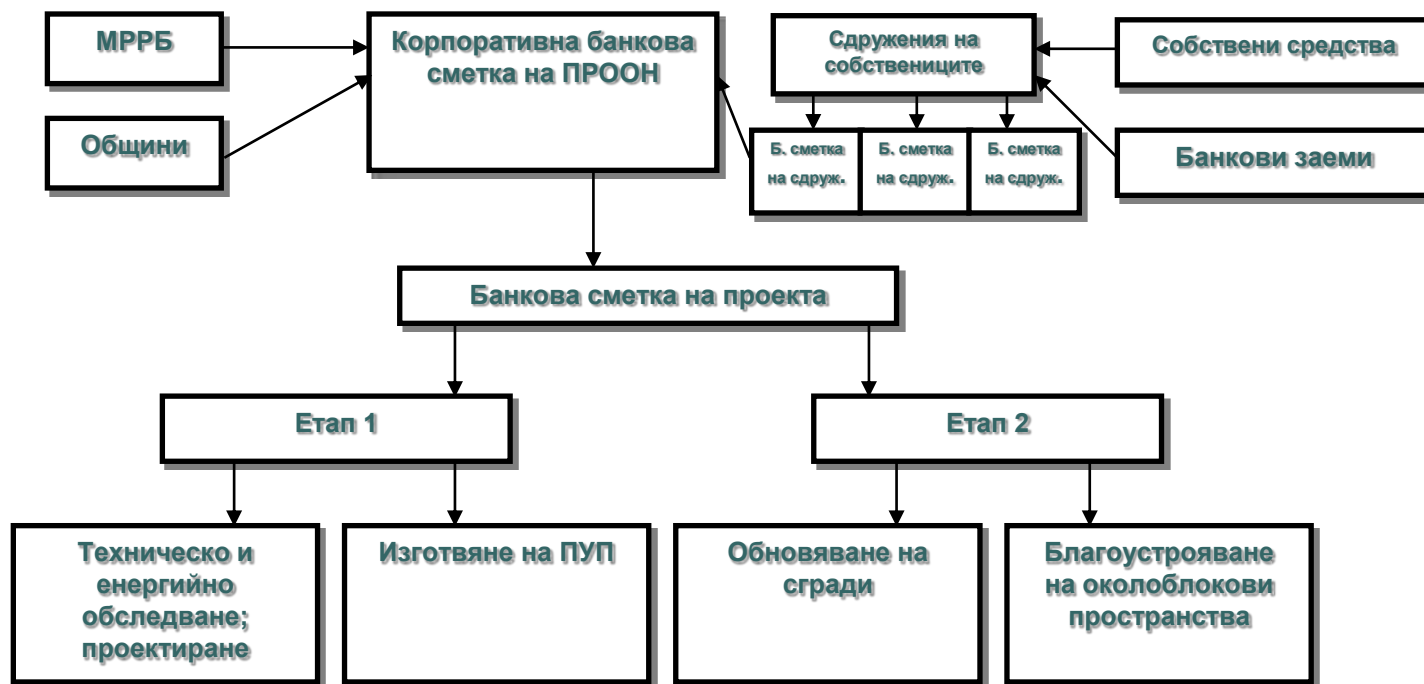
Цикъл на изпълнение на обновителните дейности (2)

- Подписване на споразумение между МРРБ, ПРООН и Община;
- Изготвяне на проектна документация с количествено-стойностна сметка за необходимите интервенции в околблоковите пространства;
- Публично обсъждане на предложените мерки за обновяване;
- Осигуряване на финансовите средства от страна на Общината;
- Провеждане на открит конкурс за избор на изпълнител на обновителните дейности;
- Обновяване на публичните пространства.



ПРОЕКТ “Демонстрационно обновяване на жилищни сгради”
Конкурс за избор на бенефициенти в 21 общини

Схема на потока на средствата по проекта





ПРОЕКТ "Демонстрационно обновяване на жилищни сгради"
Конкурс за избор на бенефициенти в 21 общини

За контакти

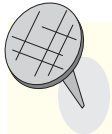
Централен офис:

София, ул. „Княз Борис I” №113, вх.2, ет.2, ап.10,

Тел./факс: 02/9808314, 9808316, 9804227

www.obnovendom.bg

e-mail: obnovendom@gmail.com



В А Ж Н О !

Уважаеми съсед,

Ние живеем в общ дом и имаме
общи проблеми! За да спрем
шумата от улицата,
стълбицето да не се люши,
покривът да не теже
и да не топлим двора през зимата -
нека си подадем ръка!

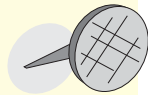
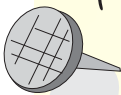
Ако на общо събрание направим доброволно
сдружение (и постигнем 100% съгласие),
ще получим подкрепа по проект
"Демонстрационно обновяване на
многофамилни жилищни сгради" на
Министерството на регионалното развитие
и благоустройството и Програмата
на ООН за развитие.

Съсед, до 18 март 2008г. имаме шанс да
кандидатстваме, за да обновим
нашия блок!

Искрено ваш съсед

PS за повече информация:

www.obnovendot.com



Програма на ООН
за развитие



Министерство на регионалното
развитие и благоустройството

ДЕМОНСТРАЦИОННО ОБНОВЯВАНЕ НА МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ



**ДЕМОНСТРАЦИОННО
ОБНОВЯВАНЕ
НА МНОГОФАМИЛНИ
ЖИЛИЩНИ СГРАДИ**

София, 2008 г.

ПРОЕКТ „ДЕМОНСТРАЦИОННО ОБНОВЯВАНЕ НА МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ“

В България над 4 000 000 души живеят в сгради, в режим на етажна собственост. Сградите често носят проблеми, произтичащи от характера и качеството на строителството и проектните решения, остарели във времето. Обитателите на многофамилните сгради изпитват редица неудобства, свързани с лошите топлоизолационни качества на дома, с непосилни разходи за отопление, с амортизирани и аварийращи инсталации, с течове и влага, с неугледни фасади, входи и околни пространства.

Към това се прибавят и липсата на традиции в поддържането на общата собственост, криворазбраното чувство за „свещенност на частната собственост“, без осъзнаване и отчитане на зависимостта на съжителството и оттам необходимостта заедно да се решават проблеми на общия дом.

В последните години, правителството заложи, като една от основните цели на жилищната си политика, подкрепа за обновяване на жилищния фонд.

През 2007 година Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), с подкрепата на Програмата на ООН за развитие (ПРООН), инициира демонстрационен проект за обновяване на жилищни сгради.

Целта на Проекта е да се разработи и тества за пръв път в България пълният цикъл от обновителни дейности по многофамилни сгради, като начин да се придобие практически опит и да се извлекат поуки за бъдещото успешно изпълнение на Националната програма за обновяване на жилищни сгради, както и да се разработят добри практики за изпълнението на Операция 1.2 „Жилищна политика“ от Оперативната програма „Регионално развитие“. Конкретно, Проектът: (1) подкрепя заинтересованите български институции - МРРБ и участващите общини - в разработването на механизми за изпълнение на жилищни политики; (2) допринася за изграждането на общински капацитет за формулиране и реализация на жилищни проекти в рамките на програми за градско развитие; (3) подкрепя обитателите на многофамилни сгради при сформирването на доброволни сдружения за целите на обновяването на техните сгради и поддръжката на общите части.

КАКВО СЕ СЛУЧИ ПРЕЗ ПЪРВАТА ФАЗА НА ПРОЕКТА

Проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“ стартира успешно през 2007 година. На конкурсен принцип бяха избрани за участие 14 сгради в 8 общински центъра.

Собствениците на жилища в пет от сградите успяха да се организират в необходимата степен, за да започне изпълнението на обновителни дейности. Към 1 февруари 2008 г. в процес на обновяване са следните жилищни сгради:

Бургас, ж.к. „Братя Миладинови“, бл.27, вх.А;

Благоевград, ж.к. „Запад“, бл. 17;

Габрово, ул. „Осми март“ № 33;

София, р-н Изгрев, ж.к. „Дианабад“, бл. 8;

София, р-н Оборище, ж.к. „Геометрия“, ул. „Проф. Джовани Горини“ № 2.

На конкурсен принцип с участието на представители на собствениците бяха избрани фирми - изпълнители на обновителните и ремонтни дейности.

Средната цена за обновяването за 1м² жилищна площ възлезе на 100-120 лв. (в т.ч. цената на стандартен пакет от строително-ремонтни и обновителни дейности, цената за изработване на техническо и енергийно обследване и на проектна документация и цената на строителния надзор).

През 2008 година МРРБ и ПРООН продължават изпълнението на проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“, като обявяват:

НОВ КОНКУРС ЗА ИЗБОР НА МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ БЛОКОВЕ В РЕЖИМ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ, КОИТО ДА БЪДАТ ПОДПОМОГНАТИ ПО ДЕМОНСТРАЦИОННИЯ ПРОЕКТ ЗА ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ СГРАДИ

(1) Териториален обхват:

В конкурса могат да участват доброволно сдружили се собственици от сгради в режим на етажна собственост в следните градове: Благоевград, Бургас, Варна, Велико Търново, Враца, Габрово, Горна Оряховица, Гоце Делчев, Димитровград, Добрич, Дупница, Кюстендил, Пазарджик, Пловдив, Свищов, Сливен, Смолян, София, Стара Загора, Ямбол.

(2) Допустими кандидати:

Кандидати по Проекта могат да бъдат доброволно сдружени собственици на жилища в:

- едропанелни блокове в жилищни комплекси;
- многофамилни жилищни сгради строени по индустриален способ в жилищни комплекси;
- единични жилищни сгради строени по индустриален способ;
- други многофамилни жилищни сгради построени преди повече от 15 години.

Възможният минимален мащаб на обект за обновяване е **цял блок**.

(3) Задължителни мерки, които трябва да се изпълнят в процеса на обновяване на сградата, за да бъде получена помощ от проекта

С цел да се постигнат определени технико-икономически показатели, трябва да се изпълни следният пакет от мерки:

МЯРКА	ЕФЕКТ
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Подмяна хидроизолация покрив и ремонт отводняване на покрива 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Спиране на течовете от покрива, които компрометират конструкцията на сградата
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Изпълнение на допълнителна външна топлоизолация по покрив, ограждащи стени и плоча над сутерен; ▶ Подмяна/ремонт на външна дограма; ▶ Обработка на фугите на фасадните панели 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Намаляване на топлинните загуби в отделните апартаменти и сградата като цяло, което ще доведе до съществено намаляване на разходите за отопление (над 40%). ▶ Премахване на течовете от фасадни фуги и трайно премахнати условия за образуване на кондензна влага и мухъл;
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Подмяна на вертикалните щрангове на водопровода и канализацията 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Отстраняване на вътрешните течове в сградата; ▶ Осигуряване на качествена питейна вода и на бърз достъп до топла вода
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ревизиране и подмяна на амортизирани части на всички инсталации в общите части на сградата 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Намаляване/премахване на загубите на питейна вода и на топлинна и ел. енергия
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Строително-ремонтни работи в общите части на сградата: боядисване стени на стълбищна клетка, ремонт/подмяна входни врати, входна козирка, входни стъпала, водоуплътнен тротоар около сградата 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Значително подобряване на вида и сигурността на ползване на общите помещения в сградата (стълбищна клетка); ▶ Намаляване на загубите на топлинна енергия от сградата (от повредени и незатварящи се входни врати)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Съставяне на технически паспорт и възможност за енергиен сертификат на сградата 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Привеждане на сградата в съответствие с изискванията на действащата нормативната база; ▶ Повишаване на пазарната стойност на отделните жилища в обновената сграда

Сгради, имащи необходимост от конструктивно укрепване, не са обект на обновителни дейности по реда на този Проект.

(4) Помощ за собствениците на жилища от страна на Демонстрационния проект:

В рамките на проекта, бенефициентите получават следната подкрепа:

- ***Техническа помощ за:***
 - ▶ Извършване на техническо и енергийно обследване на сградата
 - ▶ Изработване на технически проект за обновяване на сградата
 - ▶ Изготвяне на ***технически паспорт на сградата*** и възможност за ***енергийно сертифициране***.

- ***Организационна помощ за:***
 - ▶ ***Доброволно сдружаване за целите на обновяването и бъдещата поддръжка;***
 - ▶ Организиране и провеждане на ***конкурси за доставчици и изпълнители;***
 - ▶ ***Контрол*** по изпълнение на дейностите за постигане на добро качество и изискваните стандарти.

- ***Субсидия:***
 - ▶ ***20% от стойността*** на строително-ремонтните дейности за обновяване на отделните жилища;
 - ▶ ***100% от стойността на обновителните работи по общите части от сградата***, които имат отношение към комфорта и безопасно ползване и обитаване - покрив и плоча над сутерен, вход, козирка, фойе, стълбищна клетка.

- ***Благоустрояване на прилежащо и междублоково пространство***

(5) Процедура на кандидатстване и СРОКОВЕ

■ ***До 7 март 2008 г.*** ще се проведе информационна кампания, в рамките на която кандидатите могат:

- ▶ Да се информират за всички аспекти на Проекта в рамките на планираната мащабна информационна кампания чрез медиите, от офисите на проекта, от общината, от печатни информационни материали, от интернет страницата на проекта, от специално организирани информационни дни и срещи, от отговорите на зададени на електронната поща на проекта въпроси и др.
- ▶ Да получат подробни разяснения за конкурса чрез своите упълномощени представители;
- ▶ Да поканят експерти от Проекта на събрания на домоуправители и общи събрания на собствениците за получаване на подробна информация.

■ **До 18 март 2008 г.** кандидатите могат да подадат документи в съответната община.

Кандидатства се с документи по образец, публикувани на www.obnovendom.com, в срокове и на адрес, посочени в информационните материали.

Ще бъдат класирани доброволно сдружени собственици в етажна собственост(и) в жилищен блок или в група от блокове (проектен участък), които представят решение на Общото събрание на етажната собственост(и) на кандидатстващия блок за:

- ▶ 100 % съгласие от страна на собствениците блокът да бъде обновен;
- ▶ Упълномощаване на представител, който да представлява интересите на членовете на всяка етажна собственост в дейностите, свързани с обновяването на блока и да подписва необходимите споразумения;
- ▶ Поет твърд финансов ангажимент от страна на собствениците за осигуряване на тяхното дялово участие;
- ▶ Копие от нотариалния акт за собственост за всеки апартамент и нотариално заверено пълномощно от всички собственици на съответното жилище, упълномощаващи лицето, подписало протокола на общото събрание на ЕС, да ги представлява;
- ▶ Решение за откриване на обща банкова сметка;
- ▶ Решение за набиране на авансовата сума за участие (300 лева на обособен обект).

■ **До 25 март 2008 г.** общините могат да кандидатстват пред Проекта с проектно предложение за интегрирано обновяване на проектни участъци от жилищни комплекси в партньорство с одобрените етажни собственици на територията им.

Оценка на постъпилите предложения ще се извърши до 10 дни след крайния срок за получаване на интегрираните проектни предложения.

(6) Критерии за оценка:

Кандидатстващите се оценяват на базата на следните групи критерии:

- ▶ **строителна система** на сградата, в низходящ ред на приоритетност съгл. т. (2) по-горе;
- ▶ **мащаби на територията за обновяване, като с предимство ще се ползват (1) сгради с повече от 20 апартамента и (2) участъци с повече от една сграда-бенефициент;**
- ▶ предимство се дава на тези блокове, които проявят солидарност с неплатежоспособните собственици и предложат решения.

(7) Цикъл на изпълнение на обновителните дейности в рамките на Демонстрационния проект

- ▶ Подписване на споразумение между МРРБ, ПРООН и сдружени собственици за всяка одобрена за обновяване сграда и последващ финансов Анекс 1 към него;
- ▶ Извършване на техническо и енергийно обследване на всяка сграда;
- ▶ Изготвяне на проектна документация за обновителните дейности с количествено-стойностна сметка;
- ▶ Конкретизиране на финансовите параметри на обновяването на всяка сграда и разпределяне на разходите на отделните собственици;
- ▶ Подписване на финансов Анекс 2 към споразумението със собствениците и внасяне на дължимата сума;
- ▶ Провеждане на открит конкурс за избор на изпълнител на СМР с участието на собствениците;
- ▶ Провеждане на открит конкурс за избор на строителен надзор;
- ▶ Изпълнение на договорите за обновителни дейности.

В Демонстрационния проект, институциите оказват помощ по цялостната организация, изпълнение и контрол на дейностите и резултатите.

Упълномощеният представител на етажната собственост участва във всеки етап от процеса и контрола над дейностите по обновяването.

Изразходването на средствата за обновяване на сградите по Проекта се извършва с двоен контрол от оправомощени от страна на собствениците и на Проекта лица.

Дейностите по обновяването започват само след осигуряване на финансов дял на сдружените собственици.

- ▶ *Авансово превеждане по 300 лв. на апартамент в проектната сметка преди стартиране на процедурата за изпълнение на подготвителните дейности - техническо и енергийно обследване и изготвяне на проектна документация за обновяването;*
- ▶ *Превеждане на останалата част от сумата в проектната сметка преди обявяване на конкурс за избор на изпълнител.*

(8) Преимущества на цялостното обновяване на сградите пред частични мерки предприемане от отделни собственици

МЯРКА	ДЕЙНОСТ	ПРИ ОБНОВЯВАНЕТО НА ЦЯЛАТА СГРАДА ПО ПРОЕКТА	ПРИ ОБНОВЯВАНЕ НА ОТДЕЛЕН АПАРТАМЕНТ
ФИНАНСОВИ И ОРГАНИЗАЦИОННИ МЕРКИ	<i>Финансиране на обновяването</i>	Получаване на субсидия от Проекта: 20% от обновителните дейности за всяко отделно жилище; 100% от обновителните дейности на определени части от сградата - стълбищна клетка, фоайе, покрив, плоча над сутерен; 100 % финансиране на подготвителните дейности	100 % самофинансиране на дейностите

ФИНАНСОВИ И ОРГАНИЗАЦИОННИ МЕРКИ	<i>Подкрепа за обновяване и поддръжка</i>	Финансова и организационна подкрепа от институциите	
	<i>Организация на процеса и контрол върху качеството и резултатите</i>	Институционална подкрепа за организацията на обновителните дейности. Сигурност относно постигането на необходимите технически стандарти	Всеки отделен собственик сам организира и контролира процеса. Не се постигат необходимите технически стандарти
СТРОИТЕЛНО-РЕМОНТНИ ДЕЙНОСТИ	<i>Изследване на конструктивната устойчивост на сградата</i>	Доказана конструктивна сигурност в рамките на заложената в проекта на сградата	
	<i>Обследване на енергийната ефективност на сградата</i>	Предписани енергоспестяващи мерки, гарантиращи цялостен ефект	Частични резултати за отделните собственици
	<i>Подменена покривна изолация</i>	Спрени течове от покрива, които могат да увредят и връзките между конструктивните елементи на сградата	
	<i>Подменени ВиК щрангове</i>	Преустановени вътрешни ВиК аварии, подобро качеството на питейната вода, по-бърз достъп на топла вода и по-ниски разходи.	

СТРОИТЕЛНО-РЕМОНТНИ ДЕЙНОСТИ продължение)	<i>Подменена дограма и поставена изолация по цялата фасада, покривна и сутеренна плочи</i>	Гарантиран енергоспестяващ ефект, подобрени шумоизолационни характеристики, защита на конструкцията от климатичните влияния. Възможност за получаване на енергиен сертификат за цялата сграда	Частични резултати за всеки отделен собственик изпълнил посочените дейности
	<i>Ремонтирана ел. инсталация в стълбищна клетка</i>	Повишена безопасност на обитаване, повишен комфорт.	
	<i>Ремонт/подмяна на дограма стълбищна клетка, входна врата, топлоизолиране на ограждащи панели по стълбищна площадка, ремонт входни козирки и др.</i>	Значително намалени загуби на топлина през общите части на сградата. Повишена сигурност на ползване и естетически качества	
	<i>Възможност за освобождаване от данък върху имота за 3/7 г. период</i>	Само при обновяване на цялата сграда и получаване на съответен енергиен сертификат.	

Комплексното обновяване на сградата е по-ефикасна инвестиция, защото води до значително по-добри резултати по отношение на енергийната ефективност, до подобрен цялостен облик на сградата и в крайна сметка - до значимо повишена пазарна цена на имота.

**Информация за възможностите,
които предлага Проектът може да намерите на:**

www.obnovendom.com

[email: obnovendom@gmail.com](mailto:obnovendom@gmail.com)



Враца

София

Кюстендил

Дулница

Благоевград

Гоце Делчев

Смолян

Свищов

Велико Търново

Пазарджик

Пловдив

Стара Загора

Габрово

Димитровград

Горна Оряховица

Ямбол

Сливен

Бургас

Добрич

Варна



ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ СГРАДИ

Понастоящем над 2,000,000 души в България живеят в жилищни комплекси, строени по индустриален способ в годините между 1960 и 1990 г., които страдат от лоша топлоизолация, течове, проблеми с покривите и фасадите. Обновяването и системната поддръжка на сградите води не само до удължаване на техния живот, но също и до значително повишаване комфорта и качеството на живот на обитателите. В Европейските държави процесът на обновяване на жилищни сгради и приваждането им към днешните стандарти започна през 90-те години на миналия век.

През 2005 г. Министерски Съвет прие Национална програма за обновяване на жилищните сгради в Република България (НПОЖСРБ) в изпълнение на един от най-важните приоритети на държавата в областта на жилищната политика. С нея се цели "спиране процесите на влошаване състоянието на съществуващия сграден жилищен фонд". За обезпечаване на успешен старт на Националната програма, Министерството на регионалното развитие и благоустройството и Програмата на ООН за развитие предприеха съвместна инициатива - „Подготвителен проект за демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“.

Цел на проекта

☞ да се създаде работещ модел за изпълнение на Националната програма и да се демонстрира на практика обновяването на жилищни блокове и прилежащите им междублокови пространства в една пилотна българска община с общински център с население над 30 000 жители.

☞ Да се изготви оперативно ръководство за изпълнение и управление на Националната програма. На негова база МРРБ ще изготви в последствие Наредба за организацията на програмата.

Обхват на проекта

☞ Потенциални бенефициенти са 34 български градове, общински центрове с население над 30,000 души.

В рамките на подготвителния проект ще бъдат избрани на конкурсен принцип, въз основа на предварително обявени критерии **5 общини** с висока степен на ангажираност към проблемите на жилищната политика и тяхното решаване. В тези общини, през 2007 г. ще стартира изпълнението на „Националната програма за обновяване на жилищните сгради“.

КРИТЕРИИ ЗА КЛАСИРАНЕ:

ДО 5 ОБЩИНИ, В КОИТО ЩЕ СТАРТИРА НАЦИОНАЛНАТА ПРОГРАМА.

1. ОБЩИНСКАТА ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА

- ☞ ПОЗНАВАНЕ НА ЖИЛИЩНИЯ СЕКТОР НА ГРАДА;
- ☞ ПОЗНАВАНЕ И ПРИЗНАВАНЕ НА ПРОБЛЕМА "ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ СГРАДИ";
- ☞ ГОТОВНОСТ ДА СЕ ИЗРАБОТИ "ОБЩИНСКА ПРОГРАМА ЗА ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ И ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ КОМПЛЕКСИ";
- ☞ ПОЗНАВАНЕ НА НАЦИОНАЛНАТА ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА;

2. ЗАЯВЕНИ НАМЕРЕНИЯ

- ☞ ПОЕТ ФИНАНСОВ АНГАЖИМЕНТ;
- ☞ ПОЕТ ОРГАНИЗАЦИОНЕН АНГАЖИМЕНТ;
- ☞ ПОЕТ АДМИНИСТРАТИВЕН АНГАЖИМЕНТ;
- ☞ ПОЕТ ЛОИГСТИЧЕН АНГАЖИМЕНТ.

ОСНОВЕН КРИТЕРИЙ ЗА ИЗБОР НА ОБЩИНА – КРАЕН БЕНЕФИЦИЕНТ ПО ДЕМОНСТРАЦИОННИЯ ПРОЕКТ ЩЕ БЪДЕ КОМПЛЕКСЪТ ОТ НАЙ-БЛАГОПРИЯТНИ УСЛОВИЯ, УСТАНОВЕНИ СЛЕД ПРОУЧВАНИЯ И АНКЕТИРАНЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ НА ЖИЛИЩА В 5-ТЕ ГРАДА, ИЗБРАНИ В ПЪРВАТА ФАЗА.

**КРАЕН СРОК ЗА ПОДАВАНЕ НА ДОКУМЕНТИ:
18 септември 2006 г.**

В една от петте избрани общини ще бъде изпълнено и демонстрационно обновяване на участък от сгради (1-5), заедно с прилежащите междублокови пространства.

☞ Изборът ще бъде осъществен от комисия, с представители на МРРБ, НСОСРБ и ПРООН.

Подкрепа

☞ Проектът ще осигури за общините и крайните бенефициенти техническа и финансова подкрепа във всички фази от организирането до реализирането на стандартния пакет обновителни работи.

☞ От кандидатстващите общини се очаква също така да поемат конкретни ангажименти свързани със съфинансиране в размер от 100 000 до 250 000 лева (от бюджет 2007), да осигурят синхронни действия на експлоатационните дружества по изпълнение на задълженията им към елементите на инфраструктурата в проектните участъци и да определят свой персонал, който ще бъде обучен за работа по проекта.

* * *

За допълнителна информация:

ПРООН България - Цвета Наньова

Програмен директор

Тел.: (+359 2) 9696 130; email: tzveta.naniova@undp.org

МРРБ: Теодор Илиев

тел.: 940 53 85

ОСНОВНИ ФАКТИ

- ✓ **В пилотния проект институциите оказват помощ по цялостната организация, изпълнение и контрол на дейностите и резултатите.**
- ✓ **Специални технически изисквания се поставят пред доставчиците на материали.**
- ✓ **Специални изисквания за капацитета, технологиите и качеството на изпълнение се адресират и към фирмите-изпълнители.**
- ✓ **Упълномощен представител на ЕС участва във всеки етап от процеса и контрола над дейностите по обновяването.**



Министерство на
регионалното развитие
и благоустройството



Програма
на ООН
за развитие



Демонстрационен проект за обновяване на жилищни сгради

И ТАКА,

За да постигнете:

- Спокойствие от удостоверената конструктивна сигурност на сградата;
- Гарантиран енергоспестяващ ефект и значително намалени разходи за отопление;
- Подобрени шумоизолационни характеристики;
- Повишен комфорт на обитаване;
- Подобен архитектурен облик на цялата сграда;
- Повишена пазарна стойност на имота си.

От вас се очаква:

- Да се сдружите и постигнете пълно съгласие за обновяване;
- Да заплатите вашия дял от цената на обновяването;
- Да проявите солидарност към неплатежоспособните си съседи.

Все трудни задачи, решението на които можете да намерите в демонстрационния проект.



Ако вие изпитвате неудобства от обитаването на неикономичен, неуютен и може би не съвсем сигурен блок.

Ако вие споделяте убеждението, че собственикът е отговорен за жилището си, а заедно със съседите си - за поддръжката на общия дом (сградата като цяло), желаете обновлението ѝ, но нямате достатъчно ресурси и ви е трудно сами да постигнете съгласие с всички съседи.

Очакваме въпросите и кандидатурите ви.

Централен офис:
София, ул. „Княз Борис I“ №113, вх.2, ет.2, ап.10,
Тел./факс: 02/9808314, 9808316, 9804227
www.obnovendom.com
e-mail: obnovendom@gmail.com

**Потърсете алтернативата!
Проект „Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради“ на МРРБ и ПРООН и през 2008 г. предоставя реален шанс да обновите сградата, в която живеете.**

Какво се случи през 2007 в първата фаза на проекта?

Първите пет многофамилни жилищни сгради бяха обновени по проекта. Те са в градовете София, Бургас, Благоевград и Габрово. Това стана възможно след като собствениците в съответната сграда - етажна собственост постигнаха съгласие на общото събрание, сдружиха се доброволно и получиха подкрепата на проекта за обновяване - техническа, организационна и финансова.

Какви дейности се подпомагат по проекта?

- Подмяна хидроизолация покрив и ремонт отводняване на покрива;
- Изпълнение на допълнителна външна топлоизолация по стени, покрив, плоча над сутерен;
- Подмяна/ремонт на външна дограма;
- Обработка на фугите на фасадните панели;
- Подмяна на вертикалните щрангове на водопровода и канализацията;
- Ревизиране и подмяна на компрометираните части на всички инсталации в общите части на сградата;
- Строително-ремонтни работи в общите части на сградата: боядисване стени на стълбищна клетка, ремонт/подмяна входни врати, входна козирка, входни стъпала.

Какво получавате като подкрепа, ако участвате в проекта?

- **Техническа помощ за:**
 - ▶ Техническо и енергийно обследване на сградата;
 - ▶ Цялостен проект за саниране(обновяване) на сградата;
 - ▶ Организиране и провеждане на конкурси за доставчици и изпълнители;
 - ▶ **Контрол** по изпълнение на дейностите за постигане на добро качество и изискваните стандарти;
 - ▶ Изготвяне на **технически паспорт на сградата** и възможност за **енергийно сертифициране**.
- **Субсидия, покриваща 20% от стойността** на строително-ремонтните дейности за обновяване на отделните жилища;

- **Субсидия, покриваща 100% от стойността на СМР за обновяване на общи части от сградата**, които имат отношение към комфортното и безопасно ползване и обитаване - покрив и плоча над сутерен, вход, козирка, фойе, стълбищна клетка;
- Посредничество с общината за **благоустрояване на прилежащо и междублоково пространство**.

Какъв резултат се постига с обновяване на цялата сграда и околни пространства?

С изпълнението на задължителния пакет от дейности, се удължава физическият живот на сградата и вашето жилище в частност, повишават се потребителските му качества, намаляват се експлоатационните разходи и се увеличава разбира се, пазарната стойност на имота.

Какво се очаква да платите вие?

- Индивидуалната стойност за всеки собственик/имот ще се формира от стойността на конкретни (за съответния апартамент) количества СМР за топлоизолация на външни стени, дограма, щрангове на ВиК и отоплителна система; *Стойността на вече извършени подобрения, които отговарят на техническите изисквания, се приспада.*

Кой може да кандидатства за помощ по демонстрационния проект?

Собствениците на жилища в многофамилни жилищни сгради. Кандидатите ще бъдат класирани в следния низходящ ред:

- Едропанелни блокове в жилищните комплекси;
- Многофамилни жилищни сгради, строени по индустриален способ в жилищни комплекси;
- Единични жилищни сгради, строени по индустриален способ;
- Други многофамилни жилищни сгради, построени преди повече от 15 години.

Възможният минимален мащаб на обект за обновяване е **цял блок**.

Какво трябва да направят собствениците на жилища, за да получат помощ по демонстрационния проект?

- Да се сдружат доброволно;
- Да постигнат 100% съгласие за обновяване в рамките на даден блок;

- Да упълномощат свой представител;
 - Всички собственици от блока да поемат ангажимент за финансиране на своя дял от обновяването.
- Съгласието на общината за общинските жилища (при наличие на такива във вашата сграда) се счита за даденост и се включва в кворума със съответния брой жилища в секцията/блока.

От къде може да се информирате повече за Проекта?

- От медиите, от офисите на проекта, от общината, от писмени информационни материали, от Интернет страницата на проекта, от нарочни информационни дни и срещи, които ще се проведат във вашия град, от отговорите на въпроси, зададени на ел. поща на проекта;
- Подробни разяснения за конкурса могат да бъдат предоставяни на всички потенциални участници и чрез техните упълномощени представители;
- При писмено заявен интерес и в предварително уговорено време, персонал на проекта може да дава информация и отговаря на въпроси на Общото събрание на собствениците от етажна собственост.

Как става кандидатстването?

Етажната собственост кандидатства на базата на решение на общото си събрание с документи по образец на проекта и чрез съответната община в указани срокове.

Как става класирането?

Периодично, до изчерпване на средствата, на база предварително обявени критерии и на принципа - обслужването става по реда на кандидатстване.

Как се организира обновяването?

- Подписват се споразумения между МРРБ, Общини, ПРООН и сдружени собственици.
- Сдружените за целите на обновяването собственици откриват обща банкова сметка (целева) в избрана от тях банка, в която да внасят своето финансово участие.
- Изразходването на средствата за обновяване на сградите по проекта се извършва с двоен контрол от оправомощени от страна на собствениците и на Проекта лица.
- Дейностите по обновяването започват само след осигуряване на дела за финансиране от страна на сдружените собственици.

БЛОК 10
КВАРТАЛ
ЗАХАРНА
ФАБРИКА
СОФИЯ

2004

ДА ОБНОВИМ СВОЯ ДОМ

Повече от половината жилища в България са в многоетажни сгради в режим на етажна собственост. В резултат на дългогодишна липса на поддръжка тези сгради са с влошаващи се жилищни условия, много високи разходи за отопление, застрашена конструкция и непрекъснато понижаваща се пазарна стойност.

Блок 10 в кв.Захарна фабрика – гр.София бе една от тези сгради. През 2004г. той беше обновен със съдействие на Българска жилищна асоциация и нейните партньори от Холандия. Това е първата в България сграда, в която е създадено като юридическо лице Сдружение на собствениците. За първи път в България Сдружението на собствениците от бл.10 направи ремонт на сградата си - цялостна топлоизолация и реконструкция на подпокривното пространство, изцяло финансирани от дългосрочен нисколихвен кредит.

Основни етапи : създаване на сдружение на собствениците в блок 10
изработване и одобряване на проект за обновяване и реконструкция
подписване на договор за финансиране на реконструкцията на сградата
избор на фирма изпълнител и реализация на обновяването
експлоатация на сградата и изплащане на средствата за ремонта на сградата

Резултати: повишаване на комфорта на обитаване
намаляване с 50% на енергията за отопление на сградата
повишаване с 30% на пазарната стойност на жилищата в нея

СЕРТИФИКАТ
за енергийните характеристики на сградата

Категория **A**

Номер 063EEK001 Валиден до: 2016 г.

Сграда	Жилищен блок №10
Адрес	София, ж.к. Захарна Фабрика
Тип на енергопотребление	Средна
Година на изпозване	1 940 г
Застроена площ	240,5 м ²
Отапливаема площ	1 214 м ²
Отоплителен обем	3 152 м ³

Годишен разход на енергия

ДЕЙСТВИТЕЛЕН	ЕТАЛОНЕН
138,9	148,1

Издаден на: 06.06.2004 г.

Издаден от: ЕнЕфект -Консулт ЕООД

Ред.номер: 0004

Подпис/печат:



За контакти:
ул. "Арх. Йордан Миланов" №4
1164 София
тел/ факс: 9758099
мобилен: 0888 452688
e-mail: bha@mail.orbitel.bg
www.bha-bg.org





Характеристики на сградата:

- разгъната застроена площ – 1256м²
- брой жилища – 13
- площ на жилище – 71,85м²
- година построяване – 1946
- година на реконструкция – 2004

Обхват на обновителните дейности в сградата:

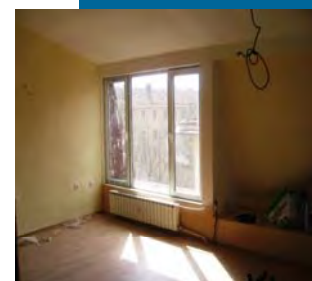
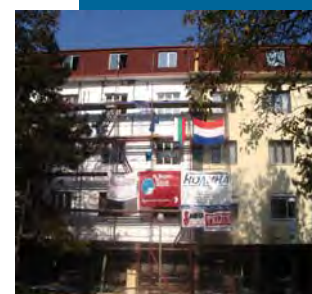
- топлоизолация на външните стени и покрива на сградата
- реконструкция на подпокривното пространство с увеличаване на жилищната площ
- подмяна на покривната конструкция
- благоустрояване на околното пространство

Партньори:

Инвеститор: Сдружение на собственици бл.10
Организация и консултации: Българска жилищна асоциация
Кредитодател: Холандски гаранционен жилищен фонд (DIGH)
Проектант: архитектурно бюро Арх+ ООД
Изпълнител на реконструкцията: Нолина ЕООД
Енергиен одит и сертифициране на сградата: Енефект-Консулт ЕООД

Показатели за енергийна ефективност:

Блок 10 е първата сертифицирана обновена многоетажна жилищна сграда в България – сградата отговаря на изискванията на категория "А."



Защо успя този проект:

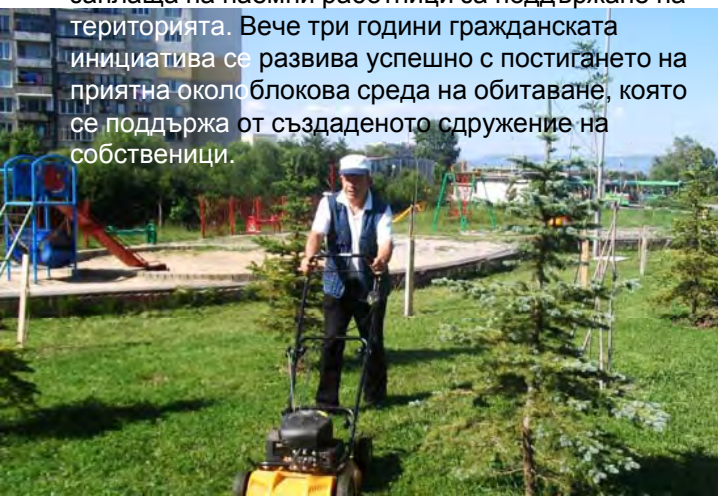
- използван бе главният съществуващ ресурс – повишената енергийна ефективност на сградата след обновяването намали значително разходите за отопление и пренасочи освободените средства за изплащане на заема
- използван бе ресурсът за увеличаване на обитаемата площ при реконструкцията на подпокривното пространство
- бяха изградени успешни работещи взаимоотношения и доверие между партньорите – сдружението на собствениците от бл.10, Българска жилищна асоциация и кредитодателя





Инициатива „За 1 лев – чиста и зелена София“

Проблемът за зелените площи в столицата е зловодневна тема, породила много дискусии през последните години. Преди три години младо семейство от блок 440 на софийския квартал "Младост 4" организира и финансира частичното възстановяване на скамейките и детската площадка, разположени в околблоковото пространство. Съседите се запалват и започват да почистват тревните площи и дърветата. Общината възстановява останалите скамейки. Създават се предпоставки за осъществяване на стара идея за текущо поддържане на територията – живеещите в двата блока на доброволни начала да внасят месечно малка сума в обща каса. Със събраните средства да се купуват инструменти, консумативи и да се заплаща на наемни работници за поддържане на територията. Вече три години гражданската инициатива се развива успешно с постигането на приятна околблокова среда на обитаване, която се поддържа от създаденото сдружение на собственици.



Проект Захарна фабрика

Първата изцяло обновена жилищна сграда в България - блок 10 в софийския квартал „Захарна фабрика“ е резултат от осъществяването на българо-холандския проект „Управление и поддръжка на жилищния фонд в сгради в етажна собственост“. Ключов момент за успешното му реализиране е ефективното взаимодействие между собствениците на жилища и консултантите инвеститори - Българска жилищна асоциация и холандските жилищни асоциации de Nieuwe Unie и Woondrecht. Целта на проекта бе подобряването на управлението и поддръжката на съществуващите жилищни чрез прилагане на ефективна организационна и финансова схема на обновяване и последващо управление от новосъздаденото сдружение на собственици. Водещ принцип на финансиране е изплащането на заема да се покрива в основната си част от постигнатите икономии в разходите за поддръжка след подобрената енергоефективност на сградата. Резултатите от извършеното топлоизолиране и обновяване са в повишаването на стандарта на обитаване, намаляването на енергийните разходи и облекчаването на бъдещата поддръжка. На 6 юни 2006 г. е издаден Сертификат за енергийните характеристики на сграда категория „А“ и блок 10 става първата сертифицирана обновена жилищна сграда в България.

СЪЮЗ НА АСОЦИАЦИИТЕ НА СОБСТВЕНИЦИ



Създаването и дейността на Съюза на асоциациите на собственици в България (САС) се осъществява с подкрепата на програмата МАТРА на Правителството на Кралство Холандия

www.cac-bg.org

Кои сме ние

Съюзът на асоциациите на собственици в България (САС) е независимо нестопанско сдружение, което обединява собствениците и асоциациите на собственици в жилищни сгради в режим на етажна собственост. Той е изграден на основните принципи на сдружаване:

- доброволно членство
- демократично управление и контрол

Нашите цели

- обединение на собствениците в жилищни сгради в режим на етажна собственост за постигане на високо качество на обитаване и утвърждаване и развитие на принципите на гражданското общество
- защита на общите интереси на собствениците
- набиране и разпространение на необходимата информация и обучение за извършване на дейностите по поддръжката, управлението и обновяването на многоетажните жилищни сгради



Нашите дейности

- подпомагаме създаването в България на сдружения на собственици в многоетажните жилищни сгради и на други съпътстващи организации и дейности, необходими за поддръжката и ефективното управление на тези сгради

- подпомагаме членовете си във връзка с необходимите дейности по поддръжката и управлението на собствеността, която те притежават

подпомагаме създаването и подобряването на необходимата законова уредба, която урежда управлението и поддръжката на сградите в режим на етажна собственост в България

- разработваме и осъществяваме програми за информация и обучение в ефективно управление и поддръжка на сградите в етажна собственост
- представляваме собствениците в жилищни сгради пред съответните международни организации
- освен в София изграждаме клонове в други български градове с цел осигуряването на своевременна и постоянна връзка със собствениците в жилищните сгради на територията на Република България.

Станете наши членове

Членове на сдружението могат да бъдат юридически и физически лица, споделящи целите на сдружението и приемащи изцяло устава на последното:

- сдружения на собственици в жилищни сгради
- представители на инициативни групи за учредяване на асоциации на собственици в жилищни сгради
- други юридически и физически лица, свързани с целите на сдружението



Кои са нашите партньори

Съюзът на асоциациите на собственици в България (САС) работи в сътрудничество с организации, които подкрепят развитието на жилищната политика, ценностите и принципите на гражданското общество в България. Сред основните партньори на сдружението са:

- Woonbron www.woonbron.nl
- de Nieuwe Unie www.denieuweunie.nl
- Housing+ Foundation www.housingplus.nl
- CAP SD www.capsd.nl
- R4R Europe www.r4r-europe.com
- Ecofys www.ecofys.bg
- ЕнЕфект www.eneffect.bg
- Българска жилищна асоциация www.bha-bg.org

МОЯТ ДОМ

Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици САС

Продължава активната подготовка на националната кръгла маса 'Две години по-късно'. Екипът на САС работи върху дневния ред на събитието, който ще включва най-важните въпроси, свързани с осъществяването на държавната жилищна политика и непосредственото им отношение към развитието и укрепването на движението на сдруженията на собственици. Основната ни цел е приемането на Закона за етажната собственост и ускоряването на Националната програма за обновяване на жилищните сгради.

В този брой:

Демонстрационният проект за обновяване на жилищните сгради	1
Предстоящи събития	2
САС представя: ХАБИТАТ—Румъния	2
Професионален поглед: Проектозаконът за етажната собственост	3
Как хората правят града си: Гражданите на Антверпен	4

Вестникът на САС се издава с подкрепата на холандския Dutch Fonds Werken Aan Wonen

Демонстрационен проект за обновяване на жилищните сгради

Демонстрационният проект, иницииран от Министерството на Регионалното Развитие и Благоустройството в сътрудничество с Програмата на ООН за развитие, е първата крачка от приетата през 2005 г. от Министерски съвет 'Национална програма за обновяване на жилищни сгради'. Целта на Програмата е създаването на подходяща среда за масово обновяване на съществуващите жилищни сгради и прилежащите междублокови пространства като основната целева група са тези от многофамилен тип, строени по индустриален способ. Основната насока е директното субсидиране от страна на държавата и общините, без да се пренебрегва правната, икономическата, финансовата и институционалната подкрепа. Изпълнението на проекта е разделено на три основни етапа: избор на общини, идентифициране на кандидатствалите жилищни блокове и кандидатстване на общините в партньорство с етажните собственици.

След изтичането на крайния срок от общо 30 многофамилни сгради в 8 общини бяха одобрени 14 от кандидатите в 6 от тях. Интерес предизвиква броят на спечелилите конкурса в различните градове: Благоевград (2), Добрич (2), Габрово (2), Сандански (1), София (2) и Бургас (5).

Естествено внимание предизвиква големият победител в конкурса за пилотни блокове в Демонстрационния проект, а именно - община Бургас. Блоковете,

които представят крайморския град, са следните: ж.к. 'Братя Миладинови' блок 27 вход А, ж.к. 'Лазур' блокове 2, 8 и 28, ж.к. 'Изгрев' блок 51 вход 5.

27 блок се намира в най-новата част на жилищен комплекс 'Братя Миладинови', която е на пет минути пеша от същинския център на града. Блокът има 7 входа във видимо добро състояние. Прави впечатление, че средните цени на квадратния метър в този жилищен комплекс са скочили с близо 150 евро, достигайки 700 евро през последните шест месеца.

Два от представителите на ж.к. 'Лазур', съответно блок 8 и блок 28, са четириетажни блокчета с по три входа. Първият е непосредствено преди Морския парк на около три минути от плажа в съседство с най-оживената му част до 'Флората'. Около блоковото пространство представлява тревна площ с хвърлящи чудесна сянка дървета.

Блок 28 е на около пет минути от Морската градина. Още на пръв поглед се набива на очи, че големата част от апартаментите вече имат външна топлоизолация. Единственото странно нещо е, че навсякъде тя е в различен цвят. Иначе този блок се намира в сърцето на минаващия в момента за най-хубав жилищен комплекс на Бургас - 'Лазур'.

Другият победител от гореспомнатия квартал е блок 2. Със своите осемнадесет етажа и един вход, той е представител на другия



Продължение от страница 1

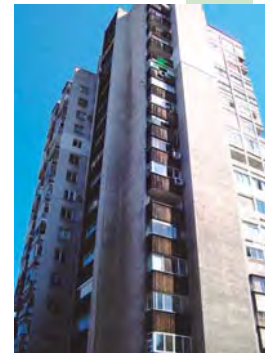
тип кандидати за статута на пилотни в проекта. Неговото положение на фона на града също е различно спрямо вече изброените. Блок номер 2 е точно между селския център на града и Пантеона намиращ се в Морската градина като разстоянието между двете места е не повече от двадесет минути.

Последният участник в пилотния проект и представящ Бургас е

вход 5 от блок 51 в ж.к. 'Изгрев'. Това е осем етажен блок със седем входа. Въпреки че се намира в краен квартал на града, блок 51 е непосредствено до новооткрития хипермаркет 'Пикадили'. Също както и при другите блокове, не може да не се отбележи отличната инфраструктура, заобикаляща жилищната сграда, и естествено близостта на всички избрани обекти до

крайбрежната ивица.

Големият брой представители на Бургас заслужава внимание и събужда сериозен интерес към така очакваните резултати от реализирането на проекта. Предстоящата Национална конференция с международно участие 'Две години по-късно' ще обърне внимание на обобщаването и нагледното демонстриране на тези резултати.



Предстоящи събития:

Българо-немски семинар за енергийното саниране на жилищните сгради в България

В средата на м. септември в Берлин ще се проведе семинар на тема „Подход за комплексно решение на въпросите на енергийното саниране на жилищни сгради“ в рамките на сътрудничеството между Република България и Федерална Република Германия. В семинара ще вземат участие представители на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Министерството на икономиката и енергетиката, Промислено строителство холдинг ЕАД, Център за професионално обучение към Главбулгарстрой, Българска асоциация за изолации в строителството, Българска жилищна асоциация, Асоциация на дунавските общини, Национално сдружение на общините в България. От немска страна семинарът се организира от Инициатива на жилищното стопанство в Източна Европа. Целта на семинара е трансферът на немско ноу-хау за комплексно решение на въпросите на енергийното саниране на жилищните сгради. В рамките на подготовката на семинара представители на Съюза на асоциациите на собственици в България имаха среща с г-н Бернхард Шварц, на която представиха позицията на собствениците на жилища в многофамилни жилищни сгради в България относно успешното и устойчиво енергийно ефективно саниране.

САС представя:

Лигата на асоциациите на собственици ХАБИТАТ



Лигата на асоциациите на собственици в Румъния ХАБИТАТ е неправителствена организация, която започва дейността си на 15 април 2004 година в Букурещ. В рамките на Лигата място намират 26 организации от различни градове на Румъния: Яш, Бакау, Марамуреш, Брашов, Браила, Сибиу и др. Основните цели на Лигата могат да бъдат определени в три насоки.

Първата насока, в която организацията работи, е обучителната. Основните функции на ХАБИТАТ са да запознава гражданите в позицията им на собственици и наематели на жилища с предоставените им от закона права и задължения. Лигата на собствениците предоставя консултации и организира курсове, свързани

с икономическата и юридическата страна на управлението, администрирането и поддръжката на общите части в етажните собственици.

Втората насока на работа на Лигата на асоциации на собственици в Румъния е защитата на правата и интересите на сдруженията на собственици. Още със създаването си през 2004 година ХАБИТАТ се нагърбва със защитата на правата на собствениците и наемателите на жилища в отношенията им с местната и централната власт, публичния и частния сектор и фирмите, които предлагат различни услуги, свързани с поддръжката и управлението на многофамилните сгради в съответствие със съществуващата законова рамка.

Едновременно с това Лигата следи за всякакви злоупотреби, корупционни практики, действия и решения, които са насочени срещу правата на обитателите или действуват негативно на развитието на жилищната политика в северната ни съседка.

Третата насока на работа е ХАБИТАТ да бъде представител на членовете си на всякакви местни, национални и международни форуми, засягащи по един или друг начин интересите на собствениците и наемателите на жилища. Освен това Лигата на асоциациите на собствениците осъществява връзката между обитателите в многоетажните жилищни сгради и подизпълнителите, които извършват дейности по стопанисването на сградите, които собствениците

и наемателите обитават.

Освен гореспоменатите основни насоки, Лигата също така участва активно с проектопредложения в създаването, промяната и приемането на различни закони, свързани със жилищния фонд, и играе важна роля в практическото осъществяване на жилищната политика в Румъния. За да изпълнява функциите, с които е създадена, Лигата на асоциациите на собственици ХАБИТАТ е в партньорски отношения с много организации, развиващи сходна дейност, както в Румъния, така и в границите на Европейския съюз. Още от самото си създаване Съюзът на асоциациите на собственици в България САС е в партньорски отношения с Лигата на асоциациите на собственици ХАБИТАТ.

Професионален поглед: Законът за етажната собственост

Фондация "Български недвижими имоти" е юридическо лице с нестопанска цел за осъществяване на общественополезна дейност, основано през 2003 г. Досега фондацията е взимала активно участие в дискусиите по актуални теми на жилищната политика в Република България. Участвала е в обсъждания на натрупаните проблеми през годините, а така също и предстоящите задачи с оглед новите реалности. Във връзка с това има направени множество публикации в областта на жилищната политика. Фондация "Български недвижими имоти" е съучредител и член на САС.

Тази статия има за задача да анализира основните насоки и принципните предложения относно факта дали Проектозаконът за етажната собственост изпълнява целите и дали дава решение на проблемите, заради които трябва да бъде приет.

Това е най-важният елемент от новата жилищна политика на държавата. Неговата основна цел е да се подобри регулацията на обществените отношения на собствениците от етажната собственост като им се даде възможност да участват по-активно в обществения живот.

Основни насоки

Първо. Належашката потребност от удължаване живота на жилищните сгради при повишени експлоатационни качества, постигане на устойчиво развитие, подобряване комфорта на обитаване в тях с гарантиране безопасността на жилищата, като се гарантира сигурността на владението на собствеността и повишаване на пазарната стойност на жилищата.

Второ. Повишаването на енергийната ефективност на жилищните сгради в изпълнение на основните изисквания на държавната политика в това направление. Тези изисквания следват от Европейската енергийна харта (Протокол към енергийната

харта относно енергийната ефективност и свързаните с нея аспекти на околната среда), Протокола от Киото към Рамковата конвенция на ООН по изменение на климата, ратифициран през 1997 г., с който страната ни поема задължения за намаляване емисиите на парникови газове с 8% спрямо приетата за база 1988 г., както и протичащия процес на хармонизация на българското законодателство със законодателството на Европейския съюз.

Трето. Включването ни в единната среда на обитаване с единни общопризнати норми и изисквания за постигане на устойчиво развитие в хармония с околната среда и осигуряването във връзка с това на средства от европейските фондове за регионално развитие и насочването им за санирането на жилищните сгради.

Четвърто. Потребността от адекватно управление и поддържане на етажната собственост.

Принципни предложения

Да се създадат задължителни и еднозначни норми за стопанисване на общите части и да се регламентира управлението не само на общите части, които да съответстват и безпроблемно да кореспондират с цялата правна и нормативна рамка, която включва ЗС, ЗУТ, ЗКИР, Наредба № 5 за техни-

ческите паспорти на строежите (обнародвана в ДВ, бр. 7 от 23.01.2007 г.), Наредба № 3 за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (обнародвана в ДВ, бр. 41 от 13.05.2005 г.), Наредба № 2 от 21.04.2005 г. за воденето и съхраняването на имотния регистър (обнародвана в ДВ, бр. 39 от 10.05.2005 г.), Наредба № 15 за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижими имоти в кадастъра (обнародвана в ДВ, бр. 71 от 14.08.2001 г.) и др.

В отделен раздел или глава от закона да бъде уредена възможността за доброволно сдружаване на собствениците, тъй като това е основен конституционен принцип.

С други думи

Да се регламентират доброволното сдружение и спазването на правилника за вътрешния ред на сдружението на собствениците. Вътрешният правилник на всеки блок (сдружение) да бъде публичен, лесно достъпен и когато човек си купува жилище да поеме отговорността за спазването му, а нотариусите да информират новия собственик за неговите задължения.

Да свърже правото на собственост върху всички обособени самостоятелни обекти от всеки жилищен блок с произ-

тичащите от това облигационни задължения (т.нар. "консумативи") като се предложи механизъм, по който новите собственици, влизащи в това сдружение, да спазват вече определените правила.

Да се посочат и регламентират законово:

а) Механизъм, по който да се гарантира изпълнението на договорите относно т.нар. "консумативи", тъй като в етажната собственост съжителстват хора с различен социален статус.

б) Случаите, в които местната власт може и трябва да се намесва в спорове или нерешими за етажната собственост проблеми.

в) Представителността пред местните и държавни власти, както и пред финансови и други институции.

г) Принципите за гласуване и степените на съгласие при вземане на решения от различни нива.

Новият ГПК ще регламентира регистрацията на сдруженията, която ще излезе от съда и ще се извършва в Агенцията по вписванията. Така регулационният режим ще бъде лесен и този факт няма да може да се използва за натиск към сдружаване на собственици, ако това стане задължително с този закон.

Как хората правят града си:

Гражданите на Антверпен

Белгия е държавата в Европа с най-голямо градско население, наброяващо десет милиона. 97% от него обитават градските зони. Територията е разделена на три части по езиков принцип. Това разделение е обусловено от нейната история. Южната част на страната е отделена за френско говорещата провинция Валония. В нея намира място и немско говореща общност. Друга двуезична област е с център Брюксел, а третата е фламандската Фландрия с център Антверпен.

В последните десетилетия Фландрия и в частност Антверпен, който е средновековната диамантена столица на Европа, се развива ускорено в икономически аспект. Редом с развитието на икономиката обаче, на преден план излизат задълбочаващите се социални проблеми, породени от различията между отделните социални групи, които го обитават. Кризата се задълбочава, когато по-заможната класа напуска централната част на града и се ориентира към предградията, далеч от глъчката на административните зони. Така в централните жилищни райони се появяват симптоми за неразбирателство между останалите обитатели, предимно представители на средната класа и новодошлите имигранти.

Безпокойството, породено от тази негативна тенденция, води до изграждането на програмата "Градски Фонд", чийто цели са подобряването на условията за живот в Антверпен, спиране на сепаратистките настроения между различните етнически групи на територията на града, повишаването на ефикасността на местната власт с помощта на самите граждани на Антверпен. Тази програма влиза в действие веднага като нейната основна задача е да стимулира дейното участие на

гражданите и гражданските организации от всякакъв вид за постигането на тези цели. Така възможността да подобрят условията си на живот е до голяма степен в ръцете на гражданите.

Кино 'Рома'

Боргерут е квартал на Антверпен, намиращ се в северната му част. В границите на Боргерут живеят хора от всякаква социална и етническа принадлежност като преобладаващата част са мюсюлмани. Въпреки това по улиците му се срещат също така православни и католически църкви, синагоги и други. Архитектурният стил на тази част от града е също като огледало за нейната културна пъстрота. Най-известната сграда, намираща се на територията на Боргерут, е киното 'Рома'. Създадено през 30-те години на двадесети век, то дълго време е основен културен център на Антверпен и символ на квартала, докато през 1979 г. не е затворено за посетители и в продължение на повече от 20 години неизбежно се руши.

През 2002 година театралната трупа Ратаплан иска да възстанови рушащата се сграда. Целта на трупата е чрез възраждането на киното като културно средище да стимулира заличаването на културните различия, водещи до социално напрежение. Началото е положено веднага като основно се разчита на доброволци от квартала, които са готови заедно да върнат към живот културния символ на Боргерут. Повече от сто и петдесет човека се включват на доброволни начала в ремонтните дейности. След четири месеца непрестанен труд кино 'Рома' отваря врати като място за създаване на социални контакти и културен обмен. От развалина сградата се превръща в музей на известни личности родени в Борге-

рут, а също така и сцена за изява на различни театрални и музикални трупи.

Мрез май 2003 г. кино 'Рома' отваря врати и приема в просторната си зала филмови и театрални фестивали, музикални прояви и т.н. От строителна площадка сградата се превръща в средище на обща култура, която загърбва различията и извежда на преден план общото, новият дух на Боргерут.

Щадсмагазийн

Щадсмагазийн е историческа сграда, намираща се в добилия лоша слава през 90те години квартал Шиперсквартие. Дълго време не е обръщано внимание както на квартала, така и на бившия склад. Като резултат той започва да се руши. През 1999 г. местната власт заедно с гражданските организации, действащи на територията на Шиперсквартие, решават да променят статута му и да се преборят с незавидната му слава и лошите условия на живот. Основната им задача е да върнат квартала на живущите в него чрез повишаването на тяхната собствена активност, лична заинтересованост и инициативност.

Една от основните крачки е създаване на място където хората да се срещат, обсъждат проблемите и да търсят решенията им. Идеята е това място да символизира тази част от града като по този начин зали-

чава социалните, етническите и всякакъв друг тип различия и изважда на преден план кварталните проблеми и техните решения. Рушащата се Щадсмагазийн е идеалното място за тази цел. Между 2000 и 2003 г. сградата е напълно реновирана и започва да работи с новото си предназначение, символ на

желанието за прогрес и добра социална среда на обитаване.

Бившият склад се превръща в така нужното културно средище, олицетворяващо Шиперсквартие. То отваря врати за срещи, курсове, спорт и забавление като по този начин неизменно променя духа на квартала и създава у хората чувство за принадлежност към едно цяло. Така Щадсмагазийн се превръща в лицето на Шиперсквартие не само към Антверпен и Белгия, а и към света.



Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици САС

ул. "Париж" № 7

1000 София

Телефон/ факс: (02) 983-12-00

E-mail: cac@mail.orbitel.bg

НИЕ СМЕ В WEB ПРОСТРАНСТВОТО

WWW.CAC-BG.ORG



Годишнина 1, Брой 3

МОЯТ ДОМ

Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици CAC

Има ли нужда българинът от сдружаване в режим на етажна собственост?

Като отговор на някои тиражирани мнения, че приемането на предстоящия Закон за етажната собственост и произтичащото от него създаване на асоциации на собствениците цели да отнеме от тези собственици на апартаменти имуществото им, което меко казано е нелепо и говори за липса на информация, следващият брой на „Моят дом“ ще представи историята на този тип доброволни сдружения, развитието им във времето и оказаното от тях влияние върху състоянието на жилищната политика и жилищната среда в държавите, в които създаването им е обществена практика.

В този брой:

- | | |
|--|---|
| Има ли нужда българинът от сдружаване в режим на етажна собственост? | 1 |
| Предстоящи събития | 2 |
| Българо-немски семинар по жилищно саниране | 2 |
| Професионален поглед: Предложения за допълнения и изменения | 3 |
| Виж кой говори: Гордея се с това, което направихме | 4 |

Вестникът на CAC се издава с подкрепата на холандския Dutch Fonds Werken Aan Wonen

С оглед на вече почти едногодишното членство на България в Европейския съюз, логично в публичното пространство започнаха да се прокрадват дебати свързани с промени в отношението на собствениците на апартаменти в сгради в режим на етажна собственост не само към притежаваните от тях имоти, а също така и към отдавна занемарените и учудващо безстопанствени общи части в тях. Определено, за да съществува гравивен дебат, различните страни в него би трябвало да имат нужната информация свързана с проблематиката му, защото иначе съществува реалната опасност той да се превърне в полемика без никакви реални резултати, което на практика го обезсмисля.

Дългогодишното пренебрегване на проблемите на жилищната политика доведоха до логичните си резултати, които към днешна дата се изразяват в абсолютната дезинформираност на собствениците на жилища относно техните права и задължения, в позицията им на обитатели на многофамилни сгради. Интересно е, че вече в продължение на много години въпросните обитатели по никакъв начин не приемат за нужно да спазват изискванията относно отношението им към фасадните части на жилищните сгради, които са основна част от общите такива. Това отношение естествено по необясними причини се толерира от контролните органи в сфе-

рата на жилищната политика, което обезсмисля всякакви съществуващи закони. Като резултат от гореспомнатите незаинтересованост и липса на контрол в момента фасадите на 90% от жилищните сгради изглеждат като лошо сглобен пъзел, в който поради липсващи парчета са добавени такива от поне десет други.

Еретичното за среднестатистическия обитател твърдение, че той няма никакви други освен идеални права върху фасадата на апартамента си, е изрично упоменато в закона, но това видимо по никакъв начин не касае никого — нито хората, нито контролните органи. Също така е доста интересен фактът, че всеки собственик гледа на фасадата като лице на собствения му апартамент и сякаш напълно забравя, че всъщност тя е лице на цялата сграда и всякакви самоволни промени в нея, недопустими според закона, са като белези, нарушаващи нейната цялост.

Проблемът с отношението и стопанисването на общите части до голяма степен произтича от нерегламентираното им притежаване. Съществуващото статукво на идеално притежаване на всеки един от живущите в една многофамилна жилищна сграда спрямо общите части не помага по никакъв начин, а по-скоро води среднестатистическия собственик до объркване. И така след като той притежава някакво, каквото и да било право, за него е абсолютно нормално да си прегради полови-

ната от общия етажнен коридор или да си използва по собствено усмотрение същият този коридор за склад.

И какво се получава на практика? След гротескния външен вид на жилищния блок, влизайки в него човек попада в нещо средно между вертикално построено село, в което всеки си има собствен двор, овошки, цветя и всякакви други посеви, бунище, на което всеки е изхвърлил ненужните му вещи, които седят с години, защото товарният асансьор не работи, тъй като съседите до петия етаж не плащат за поправката му, защото не го ползват, и всичко това е гарнирано понякога с мирис на вкиснато зеле, защото някой е решил да обсеби килерчето между етажите и да го ползва като зимник.

Единственият начин да бъде преодоляно това нелицеприятно положение, естествено в случай че някой иска то да бъде преодоляно, е да се регламентира точно и ясно притежаването на тези общи части. В голяма част от западноевропейските страни това е постигнато чрез създаването на асоциации на собственици, в чиито рамки място намират всички домакинства от даден жилищен блок. Тези сдружения, които са юридически лица и представляват сградата пред местната и централната власт, както и пред контролните органи, поемат стопанисването на въпросните общи части.

Предстоящи събития:

Национална конференция “Две години по-късно”

В края на месец ноември тази година Съюзът на асоциациите на собственици в България (САС) планира провеждането на националната конференция “Две години по-късно”. Дневният ред на конференцията включва обсъждането на прилагането на предстоящия за приемане от Народното събрание на Република България Проектозакон за управление на етажната собственост и неговото непосредствено отражение върху регулирането на организационното и финансовото функциониране на сдруженията на собственици. Важен аспект на обсъждане ще бъдат и всички работни документи, които произтичат от приложението на този закон за създаването и укрепването на асоциациите на собственици в България. На участниците в конференцията ще бъдат предоставени разработените от Съюза на асоциациите на собственици в България помощни материали, както и специализиран софтуер за организационното и финансовото управление на сдруженията на собственици в многофамилни жилищни сгради. На форума ще бъде представено и обсъдено приложението на пилотния проект в рамките на Националната програма за обновяване на жилищните сгради в България, ръководена от Министерството на регионалното развитие и благоустройството. Ще бъдат поканени представители на общините, на причастните към жилищната политика и развитието на гражданското общество министерства, национални агенции, неправителствени организации, както и настоящи и бъдещи членове на САС. Наши специални гости ще бъдат представители на партньорски организации от Европа.

Международен семинар по градско обновяване

„Ролята на местната, централната власт и гражданското общество в градското обновяване” е форумът, който ще събере на 1 и 2 ноември тази година представители на различни сфери от обществената и публично-частния сектор от цяла Европа в Букурещ. Участници ще бъдат и правителството, общините на северната ни съседка, както и местни и международни финансови институции, строителни предприемачи и асоциации на собственици. Участие ще вземат и делегации на холандското Министерство на градското планиране, околната среда и жилищната политика, и няколко жилищни асоциации, а България ще се представлява от Съюза на асоциациите на собствениците (САС). Семинарът се провежда във връзка с подобряването на жилищната среда, повишаването на качеството на обитаване и социалните отношения в Румъния и засилване на местната икономика, което би било неосъществимо без помощта на различните представители на гражданското общество, в частност асоциации на собственици, предприемачи и инвеститори. Задачите на събитието са повишаването на координацията между различните участници в градското обновяване и набелязването на основните пречки при неговото осъществяване. Като добри практики ще бъдат разгледани примери от Холандия, а Съюзът на Асоциациите на Собственици ще представи опита на България при включването на обитателите в градското обновяване. Обновяването на градската среда в големите квартали е особено актуално в страни като нашата и Румъния. То е залегнало като приоритет в оперативната програма „Регионално развитие”, приета през 2007 г. от правителството на Република България.

САС представя:

Българо-немски семинар

От 12.09. до 14.09.2007 г. в Берлин се проведе семинар на тема „Подход за комплексно решение на въпросите за енергийно саниране на жилищни сгради”, организиран от Инициатива на жилищното стопанство в Източна Европа (IWO).

IWO е международна организация с център в Берлин. Тя представлява обединение на частни и държавни партньори, целта на които е да подпомага развитието на жилищното стопанство и строителния сектор в държавите от Източна Европа в условията на пазарна икономика и екологична целесъобразност. За целта IWO обединява представители от различни професионални облас-

ти и работи с много от световните финансови институции като Европейската инвестиционна банка, Европейската банка за реконструкция и развитие, Световната банка и др.

От българска страна участие в събитието взеха представители на Министерство на регионалното развитие и благоустройството, Министерство на икономиката и енергетиката, структури на сдруженията на собственици, консултанти в областта на енергоспестяването, проектирането и строителното финансиране.

Лекциите, изнесени от експерти в областта, запознаха участниците с общите условия и особености на жилищното стопанство в

Германия като на фокус беше трансформацията му в източната част на страната при навлизането на новите пазарни отношения.

В дискусиите на кръглата маса основно бяха засегнати темите за неотложността и субсидирането на енергийното саниране като акцентът бе поставен върху екологичните, техническите, икономическите и социални аспекти. Също така внимание бе обърнато на създаването на предпоставки и организация за серийното му прилагане, особено в жилищни сгради без напускане на обитателите. Редом с най-важните насоки, бяха засегнати и много други въпроси в областта на жилищната политика като цяло.



Професионален поглед:

Предложение за допълнения и изменения в

Проектозакона за управление на етажната собственост

Вестникът на САС започва публична дискусия относно необходимите допълнения и изменения в Проектозакона за управление на етажната собственост с оглед неговото бъдещо приложение. В този брой предлагаме становището на г-н Здравко Мишев, председател на фондация "Български недвижими имоти", съзуредител и член на САС.

Защита правата на купувачите при покупка на самостоятелни обекти в етажната собственост

Продавачът, подготвяйки предложението за продажба, освен обичайните технически характеристики трябва да предостави на купувача и информацията относно:

При отсъствие на сдружение:

- Данни за финансовите задължения във връзка с поддържането на самостоятелния обект и общото имущество;
- Информация за извършените сделки и тежести върху имота;
- Информацията относно направена застраховка на общо имущество в етажната собственост.

При наличие на сдружение е необходима и следната допълнителна информация:

- Данни от приетия бюджет и финансов отчет на сдружението;
- Информация за предвидените финансови задължения в продължение на следващите две години, които сдружението е планирало да извърши във връзка с текущи и основни ремонти и информация за всички възможни данъци, разходи, спестявания, които могат да възникнат в резултат с тези разходи.

Продавачът отговаря за загубите, нанесени на купувача ако не предостави своевременно тази информация, както и за информацията съдържаща неточности в официалното предложение за продажбата на самостоятелния обект, по реда предвиден в действащото ни законодателство.

Държавна регистрация на етажната собственост. Паспорт на самостоятелен обект

Етажната собственост като еди-

нен комплекс от недвижимо имущество, правата върху това недвижимо имущество от етажната собственост и сделките с тях, подлежат на държавна регистрация в съответствие с действащото законодателство с предоставяне на паспорт за владението. Паспортът за владение на самостоятелен обект се съставя от съответната териториална служба по кадастър и имотен регистър на основание Закона за кадастър и имотния регистър (ЗКИР) и съответните наредби и се съхранява в зависимост от съответната форма на управление на етажната собственост, собствениците на съответните самостоятелни обекти, възложителите на съответните жилищни сгради или сдруженията.

Паспортът на всеки самостоятелен обект трябва да съдържа следните сведения за недвижимото имущество в етажната собственост:

- Данните за регистрацията на съответния самостоятелен обект в единен държавен регистър;
- Реквизити от данните на органа, осъществяващ държавната регистрация и в които се съхранява копие от досието както и информация за имуществото и правото на собственост върху него;
- Кадастрален номер на всеки самостоятелен обект, пощенски код и адрес;
- Топографско описание и ситуационен план на самостоятелния обект;
- План на етажите в сградата и съоръженията с точното указване на името, номера на всяка отделна част от самостоятелния обект с неговата площ и етаж;
- Сведения относно материалите и други характеристики на носещите и ограждащите конструкции;
- Историческа справка – година на построяване и реконструкции, проектантски и строителни органи-

зации, минали и настоящи собственици на етажната собственост.

По решение на органите за местно самоуправление изготвянето на паспорта би могло да стане за сметка на местния бюджет.

Задължения на собствениците на самостоятелни обекти в режим на етажна собственост

Всеки собственик на самостоятелен обект намиращ се в режим на етажна собственост е длъжен да осигури необходимия ремонт на помещенията, които са негова собственост. Всеки собственик е длъжен да спазва установените нормативни и технически изисквания при ползването и поддръжката, ремонта и преустройството или модернизацията на помещения, имущество или части от тях, без да се нанасят вреди на имуществото и да се нарушават правата и интересите на другите собственици, защитени от законодателството.

При наличие на случаи на нанесени щети на другите собственици лично или други лица живеещи с тях съвместно или несъвместно, а така също и други лица, обитаващи помещения в съответствие с договори за под наем или на друго основание, но предоставено от собственика на самостоятелния обект, щетите, нанесени върху имуществото на другия собственик или общо имущество, следва да се отстранят за сметка на собственика на самостоятелния обект. Редът по възстановяването на загубите във връзка с отстраняване на щетите на имуществото на другите собственици или общото имущество, нанесено от наематели, се определя в съответствие със сключените договори за наем от собственика на самостоятелния обект или на друго законно основание.

Задължения на собствениците на самостоятелни обекти в режим на етажна собственост относно общото имущество

Собствениците на самостоятелни обекти в режим на етажна собственост носят задълженията, установени в настоящия закон, по всички извършени или бъдещи разходи за поддръжката и ремонта на общото имущество. Неизползването на самостоятелния обект (или части от него) или отказ от ползването на общо имущество не може да бъде основание за освобождаване на съответния собственик на самостоятелен обект напълно или частично от участие в общите разходи по поддръжката и ремонтите на общото имущество в етажната собственост.

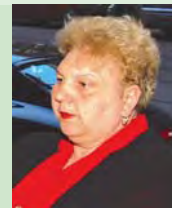
Следва да се разгледат и регламентират:

- Организация на управлението в етажната собственост, организацията на общото събрание в т.ч. и на първото учредително събрание, което се води от инициатор.
- Организация и дейност на сдруженията на собствениците – законово основание, отговорности и права, членство, органи, общо събрание, управителен съвет, надзорен съвет, стопанска дейност, средства и имущество на сдружението, ликвидация и др.
- Организация и регистрация на новосъздадените сдружения.
- Значение на понятията етажна собственост, основен и текущ ремонт, общо имущество, паспорт и паспортна информация, комунално битови услуги, енерго-ефективни услуги по смисъла на ЗЕЕ, устав, инженерни системи, дялова собственост, видове разходи и много други.

Виж кой говори:

Гордея се с това, което направихме

Г-жа Славка Атанасова е председател на първото сдружение на собственици в България, регистрирано през 2004 г. по Закона за юридическите лица с нестопанска цел. Представяването от нея сдружение осъществи цялостното саниране на първата жилищна сграда в София. През 2006 г. Сдружението стана институционален съчредител на Съюза на асоциациите на собственици в България, а г-жа Славка Атанасова беше избрана за член на Управителния съвет.



Как стигнахте до идеята за цялостно обновяване на вашия блок номер 10 в квартал "Захарна фабрика"?

За пръв път подобна идея ми мина през главата, когато в местната община организирах изложба на тема жилищно реновиране, където бяха изложени примерни варианти на сгради преди и след санирането им. Това беше началото. След това Българска жилищна асоциация заедно с техни холандски партньори изнесоха презентация по темата в хладилния техникум "Вилхелм Пик". Още го помня като ден днешен — беше 18 септември 2003 г.

Според актуалното законодателство за предприемането на тази крачка са нужни 100% съгласие на живущите в блока. Имаше ли трудности в осигуряването му, какви бяха те и как бяха преодолените?

Проблеми имаше и те бяха породени от мнителността на хората. В нашият блок има 13 собственици и общо 22 съсобственици и с всеки един сме водили разговори по отделно, което естествено изисква много нерви и време. Друг проблем, с който се сблъскахме, беше разликата в социалния статус на обитателите, но в крайна сметка пречките бяха преодолените, за което помогна и обещаните от Топлофикация преференции при обновяване на целия блок, които в крайна сметка така или иначе си останаха само на приказки.

Как протече цялостната подготовка от ваша страна?

Ами от наша страна в общи линии се изискваше единствено

да подсигурим подписите, нотариалните актове и въобще документацията, доказваща собствеността на апартаментите, както и съгласието на собствениците им.

Какви бяха изискванията ви към останалите страни в проекта?

Основните изисквания бяха свързани с пълната законова и финансова прозрачност. На няколко пъти в процеса на дообмислянето на проекта преди неговото начало бяха променени до известна степен финансовите параметри, но става въпрос така да се каже за козметични промени. Другото, на което държахме естествено беше качеството и пълната легитимност на фирмите изпълнителки.

Какви бяха очакванията ви след края на проекта и покрити ли са те към днешна дата?

Ами в голямата си част очакванията и изискванията бяха задоволени. Разбира се при толкова мащабна работа не е възможно да няма неща, към които да имаме претенции, но като цяло дизайнът и всичко друго е прекрасно. Очаквахме по-голяма подкрепа от местната община в район "Илинден". Целта ни беше от една разпадаща се съборетина да направим уютна, добре изглеждаща кооперация и това е постигнато напълно.

Какви промени настъпиха в енергиен аспект?

Като цяло не мога да кажа че сумите за ток и отопление са паднали, защото цените на тези услуги постоянно растат. Като цяло обаче спокойно мога да кажа, че разходът на енергия е

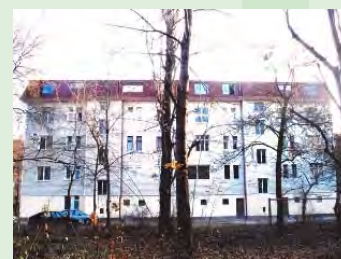
паднал с повече от 50% след извършеното саниране. Направеният енергиен одит след приключване на санирането присъди сертификат А за постигната енергийна ефективност на сградата.

Като председател на първото реално действащо сдружение от подобен тип бихте ли казали промени ли се с нещо отношението на живущите към сградата и прилежащите и площи?

Царящата до скоро безотговорност определено не е в същите размери и отношението е доста по-добро, но все още има какво да се желае. Вече редовно събираме пари за поддръжка. Има обаче и един друг момент. Трябва да съществува институционална подкрепа за подобни сдружения, за да има реална причина те да бъдат създавани иначе те не биха могли да изпълняват напълно функциите си.

За финал какво бихте казали на хората, които ще последват примера ви?

Да го направят колкото се може по-бързо. Всеки един ден, който се бавиш, губиш. Това не само е желателно, но и задължително. Ако не вярвате, елате и вижте блока в "Захарна фабрика". Гордея се с това, което направихме!



Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици САС

ул. "Париж" № 7

1000 София

Телефон/ факс: (02) 983-12-00

E-mail: cac@mail.orbitel.bg

НИЕ СМЕ В WEB ПРОСТРАНСТВОТО

WWW.CAC-BG.ORG



Годишнина 1, Брой 4

МОЯТ ДОМ

Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици CAC

По решение на Европейската комисия еврофондовете в частта "Жилищна политика" на оперативна програма "Регионално развитие" бяха отложени за след 2009 г. поради отсъствие на необходимата нормативна и законова база, която да регламентира тяхното усвояване. Част от тази задължителна правна рамка е Законът за управление на етажната собственост, който отново беше върнат за доработване. С него ще се регламентира функционирането на сдруженията на собственици като активни субекти в процеса на обновяването и управлението на жилищните сгради.

В този брой:

Не е ли вече време и за нашите домове?	1
Новини	2
CAC представя: R4R—организацията на обитателите в Европа	2
Виж кой говори: Как заедно да инвестираме в дома си	3
Добра практика за жилищно обновяване	4

Вестникът на CAC се издава с подкрепата на холандския Dutch Fonds Werken Aan Wonen

Не е ли вече време и за нашите домове?

Надали има човек в България, който не иска да живее в добри жилищни условия, а ако има такива то тази статия определено не е за тях. Огромен процент от хората в по-големите градове, обитават многофамилни жилищни сгради. Докато в новопостроените жилищни кооперации постигането на по-висок стандарт на живот от гледна точка на състоянието на сградите е доста по-лесно, то в сградите, строени по индустриален способ, с които са осеяни всички по-големи жилищни комплекси, това изисква много повече усилия.

Строителството на многоетажни жилищни сгради навлиза масово през 60-те, 70-те и началото на 80-те години на двадесети век, както в Централна и Източна Европа, така и в страните от западната част на континента. Непосредствено след появата на големите панелни комплекси нуждата от адекватен начин за стопанисването им идва на дневен ред. Тази проблематика намира различни решения в различните държави в зависимост от съответната законова рамка. В страните от Източна Европа отговорността за жилищната политика е ангажимент на централната власт. Това се обуславя от факта, че в тези страни управлението е изцяло централизирано. Стопанисването на жилищните сгради функционира всячески отношения вътре в тях.

В страните от Западна Европа исторически управлението е

децентрализирано. В контекста на тази децентрализация със задачите по прилагането на жилищната политика до голяма степен е ангажирана местната власт. От своя страна тя прехвърля отговорността за стопанисването на жилищните сгради на самите обитатели като законово регламентира съвместно с правителството създаването на сдружения на собственици, които по силата на закона са длъжни да поддържат обитаването от тях сгради според изискванията от нормативните актове условия. В някои страни като Холандия например, основите на този модел за управление на жилищния фонд са положени още в началото на двадесети век и той се прилага не само в многофамилните жилищни сгради, а е възприет като единствен.

Още с пораждането си идеята за създаване на асоциации на собственици въплъщава мнението, че най-нормално е съсобствениците на сградата сами да се грижат за нея, тъй като са лично обвързани с нейните проблеми. А и в крайна сметка проблемите на една сграда са проблеми на хората, имащи собственост в нея и на тези, които я обитават. Централната и местната власт се нагърбват единствено със задачата да определят нормативната и законовата рамка, в която тези асоциации да действат ефективно, както и създаването на различни видове институционална подкрепа за тях.

По съществото си този тип организации са юридически лица, които имат правната власт да действат

от името на всички свои членове, те са юридическото лице на жилищните сгради пред властите, банките и т.н. Те спомагат за доброто функциониране на сградата. Основната им задача е гарантирането на сигурността на членовете им и ако не повишаване, то поне поддържане на стойността на собствеността чрез съблюдаване на адекватно отношение и стопанисване на сградата, която представлява. Асоциацията на собственици е частна, демократична организация с нестопанска цел. Сдружението носи отговорност за стопанисването на общите части и за съблюдаването на реда в общността, предварително приет от нейните членове.

След 1989 година в България в следствие на ускорената приватизация, собствеността върху голяма част от жилищния фонд преминава в ръцете на обитателите. В същото време следствие от прехода към пазарна икономика е и децентрализацията на властта. В резултат тежестта от прилагането на жилищната политика пада върху представителите на местната власт, която не е съвсем готова да я поеме без помощта на собствениците на сградите в режим на етажна собственост. При това положение те активно трябва да участват в намирането на подходящ модел за управлението на обитаваните от тях различни типове жилищни сгради, а може би той вече е открит и просто трябва да се приложи по подходящ начин.

Новини:

Среща с обитатели от блок 25 в кв. „Захарна фабрика“



На 11 октомври 2007 г. се проведе среща между инициативния комитет от блок 25 в кв. „Захарна фабрика“ и представители на Българска жилищна асоциация и фондация „Подслон за човечеството“. Срещата беше организирана от Съюза на асоциациите на собственици в България с цел да подпомогне своите членове в организирането на успешен проект по цялостното обновяване на тяхната жилищна сграда.

Бяха обсъдени пътищата и начините за обединяването на всички обитатели, проучването на техните потребности относно обновителните дейности, нуждите им от цялостно или допълващо финансиране. По време на срещата бяха представени финансиращите инструменти, които могат да бъдат предоставени от Програма REECL за кредитиране на енергийната ефективност в дома и на фондация „Подслон за човечеството“, която има като своя цел да подкрепя социално значими инициативи. Идеята е да се разработи организационен и финансов модел, който изцяло да отговаря на потребностите и социалния профил на общността в блок 25 и да гарантира успешното реализиране на проекта по цялостното обновяване на жилищната сграда.



Оперативна програма „Регионално развитие“

На заседанието на Министерски съвет от 4 октомври 2007 г. под точка двадесет и трета от дневния ред беше включено за обсъждане Решение за одобряване на проект на Закон за управление на етажната собственост с вносител Министъра на регионалното развитие и благоустройството. Законопроектът беше върнат за доработване в Министерството на регионалното развитие и благоустройството. По този начин за съжаление правното регламентиране на сдружаването на всички собственици в жилищните сгради в режим на етажна собственост отново се отлага като по-този начин се забавя и процеса на жилищно обновяване, управление и поддръжка.

САС представя:

R4R—организацията на обитателите в Европа

R4R (Обитатели за градско обновяване) е организация, която обединява мрежа от хора в цяла Европа. Те участват активно в инициативи, свързани с подобряването на условията на живот в жилищните квартали, които обитават като голяма част от дейностите са провокирани от самите тях. Идеята за граждански обединения от подобен тип първоначално възниква в Бирмингам, Великобритания, след което е заимствана от група холандци и през 2002 г. те създават R4R-Euro със седалище Хага. С разрастването на организацията започват да се организират редовни събития под мотото „Университет за граждани“ в различни европейски градове, на които среща си дават хора от най-различни етноси, социални и професионални групи и в една

приятелска атмосфера под формата на беседи обменят своя опит, свързан с решаването на проблеми от всякакво естество срещани в процеса на защитаването на правата на общността, към която принадлежат и развитието на кварталите, в които живеят. В тях участват и професионалисти в сферата на градското обновяване и реконструкция, но не в ролята на лектори, а по-скоро като водещи, които насочват дискусиите. Освен тях в програмата място намират интерактивни игри, които представяват симулации на реални проблемни ситуации. На тези форуми, които се провеждат в напълно неофициален тон, участниците се запознават, както с историята и забележителностите на града домакин, така и с ежедневните проблеми на гражданите и

се включват в преодоляването на част от тях, което на практика е чудесна основа за създаване на близки, а защо не и приятелски отношения. По този начин R4R и сходните и организации се превръщат не само в голяма мрежа от хора, борещи се заедно с различните трудности и предизвикателства, а и в един от важните фактори на гражданското общество в европейските градове. Посредством ролята, която заемат в общественият спектър, R4R е типичен пример за гражданското начало в местното самоуправление. Освен основното звено от членове, от 2006 г. в рамките на R4R място намира и младежка организация. В нея членуват амбициозни младежи от цяла Европа, които са социално ангажирани с различни доброволчески инициативи в най-различни области.



Виж кой говори:

Как заедно да инвестираме в дома си

Програма REECL за кредитиране на енергийната ефективност в дома има за цел да помогне на българските домакинства да намалят своите разходи за отопление. Програмата е разработена от Европейската комисия, Международната банка за възстановяване и развитие и Агенцията за енергийна ефективност на Република България и представлява кредитен механизъм в размер на 50 милиона евро за финансиране на енергийната ефективност в жилищния сектор. Тези средства се предоставят на утвърдени български търговски банки за отпускане на потребителски кредити за енергоспестяващи мерки в българските домове като енергоефективни прозорци; изолация на стени, подове и покриви; ефективни горивни камери, печки и котли на биомаса; слънчеви нагреватели за вода; ефективни газови котли и термопомпени климатични системи. За стимулиране внедряването на енергоспестяващи мероприятия в дома е предвидено допълнително безвъзмездно финансиране на кредитополучателите в размер до 20 или 30 % от стойността на проекта за енергоспестяване, но не повече от 2000 Евро. Безвъзмездното финансиране се отпуска от Международния фонд Козлодуй, който е основан през 2000 г. със средства на Европейската комисия, страни членки на ЕС и Швейцария. В този брой публикуваме интервю с г-н Борис Петков, Ръководител проектен офис на Програма REECL.

Като начало представете с няколко думи организацията, към която е част вашият офис. Какъв е предметът на дейността и услугите, които предлагате?

Това е кредитна линия за енергийна ефективност, разработена от Европейската банка за реконструкция и развитие, фонд „Козлодуй“ и правителството на Република България в лицето на МИЕ и АЕЕ. Нашата роля като проектен офис е да осигурим мониторинг на процеса и да стиковаме отношенията между участниците в него, които са шестте финансиращи банки, държавните институции и Европейската банка за реконструкция и развитие, която предоставя кредитен ресурс и администрира средствата от фонд „Козлодуй“. Ние сме консултантският екип на програмата и ролята ни е да оптимизираме споразуменията между участниците и да съдействаме за тяхното прилагане на практика.

Каква е ролята на асоциациите на собственици в тази програма за субсидиране на жилищно саниране?

По темата за мястото на асоциациите на собственици в тази програма мисля, че те трябва сами да го открият и заемат. От наша страна ние трябва да предоставим кредитния механизъм, чрез който да стимулираме проектите за енергийна ефективност, извършени от група на етажни собственици. Идеята е с увеличаване безвъзмездната помощ на по-високо ниво да се стимулира пазарната трансформация. Това е процес, в който чрез определена субсидия в дадена област се направлява пазара в определена насока. Създават се условия заинтересованият субект да има икономически интерес при осъществяването на енергийно ефективни мерки. Чрез икономически лостове се опитваме да подтикнем хората към сдружаване. Истинският проблем е, че няма работещ механизъм в момента за сдружаване на

етажните собственици. Липсва икономически и законов натиск. На практика ако има една част етажни собственици, които искат да се сдружат, няма законов инструмент, чрез който те да могат да повлияят на тези, които не искат. От страна на държавата няма законов механизъм, чрез който общите части на съществуващия жилищен фонд да се приведат в едно по-добро състояние, а така също да се осигури тяхното поддържане.

Освен за групово, вие отпускате субсидии и за индивидуално саниране. Не мислите ли, че това би било пречка за извършването на цялостното обновяване, а в известен смисъл индивидуалните работи по общата фасада на жилищната сграда не са ли незаконосъобразни?

В началото на този проект се сблъскахме с този въпрос. Тъй като обликът на един град е основна задача на общината, решихме да се консултираме с отговарящите общински власти. Такива срещи бяха направени в София и Пловдив. Запитахме ги как те гледат на поставянето на частичните изолационни решения по общите фасади. На дискусиите зададохме въпроса защо те като общинска администрация позволяват това да се случва, след като в същото си качество това не беше позволявано преди 1989 година. Отговорът беше, че има промяна в нормативната рамка и тази дейност не се разглежда като капитален ремонт и промяна на фасадата както преди, а като освежаване и укрепване. По тази схема подобни индивидуални интервенции на практика не са незаконни. В документи за кандидатстване за кредит и субсидия кредитополучателя подписва декларация, че е получил всички нужни документи и разрешения за извършването на индивидуалното саниране. Освен това, през 2005 година участвахме в работна група, където индивидуални собственици изразиха становището си, че не желаят

да бъдат лишавани от финансова подкрепа за решаването на проблемите си по енергийно ефективното саниране на жилищата им поради несъгласието на съседите им. И тук изниква въпросът как да се регулира съгласуването между обществените и личния интерес и имаме ли право да не съдействаме на отделния индивид, който седи на студено и плаща за отопление, ако няма механизъм, с който всички в етажната собственост да се сдружат и да си помогнат. Естествено обаче най-добрият начин е хората да се сдружат и така да се възползват от предлаганите от нас инструменти. Проблемът е също и в това, че в една многофамилна жилищна сграда живеят различен социален тип обитатели като не всички от тях могат да си позволят разходите по поддръжка и експлоатация на общите части на сградата.

Как тогава определяте вашата роля в така създадената ситуация?

Нашата роля е чрез икономическа мотивация да накараме хората да се сдружат. Другото, което искаме да направим е, чрез съществуващата програма по обновяване на жилищните сгради, свързана с МРПБ и UNDP, при извършване на ремонтна дейност от сдружения, хората да могат да се възползват едновременно от предоставената от държавата 20% субсидия, както и предоставената 30% субсидия по нашия проект, което ще доведе до 50% за цялостно саниране. Нашата позиция е да се стимулират инициативните и задружните етажни собственици, които искат да живеят в комфортна и естетична жилищна среда. Те ще бъдат един добър пример за тези които се колебаят или са скептично настроени по отношение постигане сдружаване и съвместната работа за общо благо. Проблемът е, че прекалено много институции са намесени в реализирането на този процес – МРПБ, МЕЕ, ЕБРР, които изисква добра координация. Някои донори имат притесне-

ния, че субсидията ще стане прекалено голяма и ще изкриви пазара. В момента работим по уточняването и съгласуването на съвместните действия. Нашата задача също така е да разпространим тази услуга сред крайните потребители. Хората вече започнаха да контактуват с банките. Ние проверяваме нещата на място и обектите, възползували се от тези субсидии са под пълен контрол. Още в началото нашата идея беше да се придаде красив вид и да се направят реални енергоспестяващи подобрения, защото не става въпрос само за топлина, а и за ресурси. Ако една сграда се ремонтира цялостно цената на ремонта пада значително, обемът води до икономия на разходите. От друга страна това води до повишаване на топлината, която се задържа в сградата поради нейното цялостно саниране. Освежават се фасадите и се подобрява качеството на жилищната среда.

Какъв според вас е най-добре работещият механизъм за изпълнение на задачите, които сте си поставили?

Най-добре нещата се получават при работа директно с хората. На много места имаме примери. Събират се хората, взимат общо решение, правят проект и решават въпроса професионално. Често обаче се прави една основна грешка като не се използва квалифицирана помощ при тези решения. Добре е едно домакинство или група домакинства да се обърне към регистриран проектант, който професионално да изчисли и направи технически проект. Изработването на такъв проект се включва като разход, който подлежи на 20 или 30% субсидиране по програмата. Опитът до момента показва, че колективното саниране дава най-добри резултати. И тогава решихме, че ако вдигнем още малко субсидията от 20 на 30% за случаните на саниране от страна на сдруженията на собственици, която

Продължение от страница 3

плюс отстъпките от фирмата, извършващата услугата по санирането на цялата сграда, реализира намаление от около до 50% на себестойността на ремонтните работи. Според нас това е задължителен елемент за подтикваване на хората към сдружаване. Сега започваме да маркетирим този подход и се надяваме да има голям интерес. Финансиращите банки вече са готови да съдействат за осъществяване на сдружаването на етажните собственици чрез изпращане на мобилен банкер на място на събранията на собствениците и да изяснят как може да се ползва финансовия ресурс и да се получи до 30% безвъзмездна помощ. Проблемът тука е, че „ентузиастите“, които искат да се ремонтират и поддържат общите части, нямат законен инструмент, с който да накарат останалите собственици да се сдружат, защото нашето условие за тази 30% субсидия е решаването на проблема с цялостно обновяване на блока.

От гледна точка на REECL какво трябва да се направи в законова база, за да бъдете подпомогнати в усилията си, както и да бъде ускорен процесът на сдружаване на собствениците?

Законът трябва недвусмислено да посочи, че собствениците са отговорни да поддържат и стопанисват собствеността си във вид, изискван от нормативната база. В момента има изисквания за новите сгради, но нека такива да бъдат въведени и за старото строителство като се даде кратисен период от пет до десет години за тяхното привеждане в подобаващ вид, но да има яснота при какви правила това да се осъществява. Ако има едно ядро от собственици, които искат да се грижат за собствеността си, да не могат хората извън него да опорочават процеса. Трябва да се регламентира по законен път разпределението на общите експлоатационни разходи като се взима предвид правилото за идеална собственост. Ако един индивидуален собственик има апартамент изложен на външни стени, това не значи, че трябва да плати сам за външните страни на своето жилище. В България има неразбиране по тази тема. Получава се така, че фирмите базират офертите си на основа на площта, която контактува с определения апартамент и живущият заплаща конкретната част от ремонта на фасадата. Това е неразумно, защото правата и задълженията в една жилищна сграда са на базата на идеалната собственост. В тези идеални части попадат общите такива като стълбища, асанс-

тори, етажни коридори, а също така и ограждащите елементи като фасадите. Съответно всеки собственик има идеални права за ползване в размер на неговата идеална част и неговите задължения също са базирани на нея. И още нещо. В блока може да има три апартамента на един човек, които той дава под наем с инвестиционна цел. Той трябва да е задължен да участва в поддръжката на сградата въпреки, че сам не я обитава, а отдава под наем. Ако той не иска да участва в общите дейности по управление на собствеността, това става проблем. Трябва да се приемат технически изисквания, на които сградният фонд в страната трябва да отговаря, както и задължения на собствениците да го приведат във вид, който да отговаря на тези норми. Хората в една сграда са отговорни към нея заедно, и поотделно. Това е така, защото вие притежавате даден апартамент изключително в границите на въпросната сграда и той не може да бъде разглеждан извън нейния контекст. Тук пак трябва да се обърне внимание на инвестиционните собственици, които не се интересуват дали в жилищата е студено или не. Законът от своя страна също така трябва да регламентира как хората най-лесно да се сдружават като собственици. Трябва да се стимулира пазарно проникване, като се използват икономически лостове, като например намаляване на данъчното бреме и целевото субсидиране. Предоставяната от програмата субсидия е именно този пазарно трансформиращ механизъм. Ако 5000 лева струва санирането за един собственик при цялостно санирана сграда и за него това е много и не може да го финансира със собствени средства, в момента вече той може да се възползва от предоставените целеви кредити и субсидия. При тази цена на енергията с оглед необходимата сума за саниране на едно жилище и съществуващите варианти за подпомагане от страна на банките това не е трудно да се осъществи и определено е изгодно. Да погледнем пазара. Има достатъчно доставчици на услугата саниране. Има и достатъчно лицензирани проектантите. Има и достъпен финансов ресурс. На фона на средна пазарна цена от 700-800 евро на кв.м., стойността за привеждането му в нормативно отговарящ вид е сравнително малка, което значи че има пазарна поносимост и достъпност. Това, което липсва е механизъмът, който законово да стимулират обединяването в асоциации на собственици. Няма го и елементът на задължителна обвързаност на държа-

вата и общините. Трябва да има механизъм за контрол върху съответствието на жилищните сгради на установените нормативно технически изисквания. Трябва да се изработи цялостен план на централно и местно ниво в какъв период и по какви правила целият жилищен фонд да се приведе в отговарящ на нормативната уредба вид.

А какви са според вас са необходимите институционални и организационни промени?

Имаме МРРБ, което се занимава със състоянието на целия жилищен фонд. От друга страна са общините, които също управляват този целия процес. Същност бих поставил общините на първо място. Общината е отговорна за средата, в която хората живеят. Държавата може да зададе рамките, да маркира насоките и стратегиите, да създаде дългосрочна програма и да осигури субсидии, но след това процесът трябва да продължи на местно равнище, където тези инструменти да се прилагат, което означава, че общините трябва да имат програми за конкретното им изпълнение.

Добра практика за обновяване

Пример за добро взаимодействие между сдружение на собственици и кредитна институция с краен резултат цялостно реновиране на жилищната сграда е кооперацията на ул. "Иван Асен II" в София. В нея живеят хора от различни социални групи. Редом със строителен предприемач покрив дялът семейство пенсионери, нямащи възможност да поемат своята финансова част, но със желание да поддържат сградата, и няколко семейства със средни доходи, които имат възможността да се възползват от кредитната програма. Обединявайки се те взимат решение да покрият и дела на пенсионерското семейство, а то в последствие когато и доколкото може да възстанови сумата със собствен труд. Половината от останалите домакинства теглят заем, а другите влагат лични

Накрая не можем да не попитаме какви са според вас вариантите на хората във финансов аспект, когато става въпрос за цялостното саниране на дадена сграда?

Откъде ще се намерят средства е въпрос на лично решение. Може да бъдат използвани лични средства, да се вземе потребителски кредит, или да се ипотекира самата недвижима жилищна собственост, за да се получи кредит, с който да се заплати за капиталния ремонт. Средства има, но не винаги има желание и икономически интерес. Нашата програма дава единствено пазарен стимул. Оттам нататък можем само да набележим проблемите. Например, социално слаби семейства може да нямат интерес да участват, защото ползват субсидията за закупуване на енергия. С нея може да не се купува енергия, а енергийна ефективност. По този начин това семейство от бедно, което не може да участва в енергийно ефективното саниране на сградата, в която живее, се превръща в нормално такова, което поема собствената си част.

средства. От своя страна строителният предприемач прави подарък на блока като поема част от ремонта на вътрешните общи части – дограми на стълбищните клетки, боядисването им и т.н. Така една хетерогенна социална общност от собственици, проявявайки желание за взаимопомощ, решава професионално проблема със санирането на дома си и неговото оптимизиране в енергиен аспект като освен това получава и 30% субсидия, защото покрива изискванията, посочени за усвояване на кредитната линия на REECL.

САС работи върху подобен финансов модел за цялостното саниране на бл. 25 в кв. "Захарна фабрика", София, в сътрудничество с Програма REECL и фондация "Подслон за човечеството".

Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици САС

ул. "Париж" № 7

1000 София

Телефон/ факс: (02) 983-12-00

E-mail: cac@mail.orbitel.bg

НИЕ СМЕ В WEB ПРОСТРАНСТВОТО

WWW.CAC-BG.ORG



Годишнина 1, Брой 5

МОЯТ ДОМ

Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици CAS

Проектозаконът за управление на етажната собственост беше внесен за обсъждане в Парламента на Република България. Издателският екип на 'Моят дом', месечното издание на Съюза на асоциациите на собственици CAS, подкрепя необходимостта от приемането на този закон като задължително условие за осъществяването на устойчивото управление и енергийно ефективно реновиране на жилищата в многофамилните сгради в българските градове.

В този брой:

Национална кръгла маса "Две години по-късно"	1
Новини	2
CAS представя: Препоръки на участниците в Националната кръгла маса	2
Виж кой говори: Енергийно ефективно жилищно саниране	3
Как хората правят града си: JHC- Йоханесбург	4

Вестникът на CAS се издава с подкрепата на холандския Dutch Fonds Werken Aan Wonen

Национална кръгла маса 'Две години по-късно'

В зала 'Сердика' на столичния хотел 'Света София' на 30 ноември 2007 г. под егидата на Съюза на асоциациите на собственици се състоя кръгла маса по най-актуалните въпроси на жилищната политика в България. Основната тема за дискусии беше подобряването на координацията между различните участници в управлението на етажната собственост и процеса на масовото жилищно обновяване. Главната цел беше да се обсъдят необходимите мерки за повишаването на ефективността на многопосочните съвместни усилия, свързани с реновирането на сградите в режим на етажна собственост и реконструкцията на жилищните комплекси с оглед успешното прилагане на Националната жилищна стратегия, Националната програма за обновяване на жилищния фонд в България и току що одобрената от Европейската комисия Оперативна програма 'Регионално развитие 2007-2013'.

Идеята на CAS като организация, която представлява обитателите на многофамилните жилищни сгради, към които в крайна сметка би трябвало да са насочени усилията на всички други участници в областта на жилищната политика, беше да се съберат на кръгла маса всички заинтересовани представители от обществен сектор на централно и местно равнище, на различни финансови институции, специализирани неправителствени организации и сдружения на

собственици, за да обсъдят как да се оптимизира работата и развива същността на съществуващите закони, институционални и финансови механизми.

Безспорни са усилията на много организации и институции, които работят за подобряването на жилищната среда на обитаване. Много често обаче няма съществени резултати и е логично да се запитаме защо. Защо след като в България вече са налице повечето от задължителните предпоставки за развитието на устойчива жилищна политика, такава реално не се осъществява. Кое парче от пъзела липсва, за да добие той пълнота. Отговорът е никое. Просто парчетата не съвпадат съвсем и трябва да се прередят. Връзките и взаимодействието между различните парчета са нарушени и водят до хаос в цялостната визия. Това е и предизвикателството, което Националната кръгла маса на CAS 'Две години по-късно' и участниците в нея си поставиха. Какви са начините, по които съвкупността от съществуващите компоненти за устойчива и успешна национална жилищна политика относно масовото енергийно ефективно саниране да се превърнат в добре работеща машина, готова да промени незадоволителното към момента статукво.

В рамките на събитието гости от жилищни организации от Холандия и Германия представиха техния опит относно взаимодействието между участниците в процеса на жилищно обновяване и градско регенериране с акцент върху

неговото оптимизиране на общинско равнище. Беше представено и предложение на германското правителство за създаване на финансово устойчива програма за енергийно ефективно жилищно саниране с активното включване на собствениците на жилища и техните сдружения.

В дискусиите на националната кръгла маса „ Две години по-късно“ взеха участие представители на българското правителство в лицето на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Министерството на финансите, Агенцията за енергийна ефективност и Националният център за териториално развитие. Съществен принос имаха и представителите на местната власт и на Националното сдружение на общините. Професионалният поглед беше представен от участващите специализирани български неправителствени и браншови организации, национални и международни финансови институции като Фонд за енергийна ефективност и програмата REECL на Европейската банка за реконструкция и развитие. Представителите на асоциациите на собственици изложиха гледната точка на крайния потребител като активен субект на процеса на масово жилищно обновяване.

Участниците в кръглата маса се обединиха около общи решения и препоръки, които се оформиха по време на дебатите. Те са част от приетото комюнике и са публикувани на втора страница.

Новини:

Форум с българско участие в Букурещ



На 1 и 2 ноември в Букурещ беше проведен международен семинар на тема 'Градското обновяване в Румъния'. Форумът в северната ни съседка бе организиран в сътрудничество и с участието на жилищни организации от Румъния, Холандия, Великобритания, Австрия и България. Събитието беше подкрепено от румънското правителство. В него взеха участие представители на местната и централната власт на страната домакин, граждански сдружения, национални и международни финансови институции, както и представители на Министерството на пространственото планиране, жилищната политика и опазване на околната среда на Кралство Нидерландия. Един от участниците беше и Съюзът на асоциациите на собственици в България като национална организация със сходна цел по покана на своя румънски партньор Habitat League—национален съюз на сдруженията на собственици в Румъния.

През двата дни на събитието бяха засегнати основните въпроси, свързани не само с жилищното обновяване, а като цяло с това на комплексната градската среда на обитаване. Главна тема бе подобряването на координацията между участниците в процеса на градско регенериране. По време на обсъждането на тези параметри от жилищната политика в Румъния бяха направени презентации за опита и практиката на градското регенериране в различните представени държави като част от процеса на обмяна на опит.

На семинара бяха представени резултатите от разработвания от австрийски експерти проект, който е свързан с подготвянето на ново жилищно законодателство с отделни подзаконовни актове, които регулират управлението и обновяването на жилищните сгради, а също така и създаването на наемен социален жилищен фонд като задължително условие за успешното жилищно и градско регенериране. На преден план излезе и фактът, че жилищната политика не е включена в Оперативната програма за регионално развитие на Румънското правителство, одобрена от Европейската комисия. От своя страна представителите на централната и местната власт в Румъния показаха сериозен ангажимент към жилищната проблематика. Съюзът на асоциациите на собственици представи основните параметри на процеса на жилищно обновяване в България с анализ на ключовите проблеми и предложения за оптимизиране и ускоряване на процеса.

САС представя:

Обобщения и препоръки на участниците в

Националната кръгла маса 'Две години по-късно'

Първо. Благосъстоянието на българските градове е от основополагащ обществен интерес. Ето защо общините в България трябва да имат на разположение достатъчно законодателни и финансови инструменти да стимулират, управляват и привлекат в действие дейностите по саниране на съществуващия жилищен фонд и реконструкция на градското пространство и среда на обитаване.

Второ. Общините не биха могли да придобият достатъчен контрол върху процеса на градско обновяване при отсъствието на развиващ се социален наемен жилищен фонд за гражданите, които не могат да поемат отговорностите и задълженията, свързани с притежаването на жилища. Създаването на социални жилищни организации, както се предлага в подготвяното

жилищно законодателство, би могло да бъде решение на този назряващ проблем.

Трето. Управлението, поддръжката и обновяването на съществуващия жилищен фонд в режим на етажна собственост е основополагащо задължение и отговорност на собствениците на жилища. Общините трябва да приемат ролята да подпомагат този процес чрез създаването на помощни центрове по места и чрез тях да информират и подкрепят собствениците на жилища.

Четвърто. Необходимо е създаването на работещи и устойчиви законови форми и модели за активизиране на инициативността на собствениците на жилища и техните сдружения да поемат отговорността си като активни субекти на санирането на

съществуващия жилищен фонд в режим на етажна собственост.

Пето. Централната власт като регулатор и местната власт като координатор трябва да ускорят и облекчат включването на мотивираните собственици на жилища и техните сдружения да вземат активно участие в осъществяването на Националната програма за обновяване на жилищния фонд, както и на операция 'Жилищна политика' на оперативната програма 'Регионално развитие 2007-2013'.

Шесто. Съюзът на асоциациите на собственици в България да координира усилията на собствениците на жилища и техните сдружения при тяхното активно включване в процеса на жилищно саниране и обновяване на градското пространство и среда на обитаване.



Виж кой говори:

Енергийно ефективното жилищно саниране

Българска асоциация за изолации в строителството (БАИС) е организация, която наблюдава и контролира процесите в областта на енергийно ефективното жилищно саниране. За професионален поглед към него потърсихме проф. д-р инж. Димитър Назърски, член на борда на директорите асоциацията, за да получим професионална информация относно техническите, финансовите и социалните аспекти на този процес.

От гледна точка на собствениците на жилища и техните сдружения на какви технологични и технически условия трябва да отговаря процесът на енергийно ефективно саниране на жилищни сгради?

Този въпрос е много важен от гледна точка на собственика, защото това е стока, която той притежава и с течение на времето тя би трябвало да вдига цената си. Според съществуващата европейска практика вече за всяка една сграда, за всяко едно жилище собственикът ще трябва да има няколко основни сертификата. Първият и най-важен е сертификатът за надеждност на сградата при екстремни въздействия като земетресения, ураганни ветрове и други природни бедствия. При такива ситуации животът и здравето на обитателите трябва да бъдат абсолютно гарантирани. Този тип сертификат се издава от компетентни специалисти в областта и оторизирани организации като Дирекцията за национален контрол или Камарата на инженерите в проектирането. Това се отнася за проекта на сградата, а след това вече и за резултатите от приемането на сградата, когато тя е нова, тоест – удостоверяване от страна на комисията по приемане, че всичко, което е направено, отговаря на проекта.

Бих обърнал особено внимание на случая, когато говорим за вече съществуваща сграда. Тогава е необходима цялостна експертиза на сградната конструкция, което означава обследване на всички елементи на сградата във всеки един аспект, за да се установи какво е цялостното състояние от гледна точка на сигурността. Защото да тръгнем към енергийно ефективно саниране без да знаем функционалното състояние на обекта, е все едно да боядисваме една кола отвън без да погледнем какво е положението на двигателя под капака. Вторият сертификат е този, който установява енергийната ефективност на сградата. Това предполага обследване на сградата, измерване на разхода на енергия по съответните показатели. У нас вече този въпрос е

изяснен с вече сериозно коригиран закон за енергийна ефективност и четирите наредби към него. На основата на така регулирания процес може да се направи точна оценка като база за издаване на сертификат за енергийната ефективност на сградата. Третият сертификат е свързан със противопожарната безопасност. Последният необходим сертификат е този, който гарантира, че в използваните строителни материали няма вредни газове и нуклеарни емисии, отново с оглед здравето на хората. В строителството вече се пренасят някои много добри практики от промишлеността, които са известни като продукти с гарантирани показатели. В момента не съществуват абсолютно никакви гаранции по отношение на тези четири направления на сертифициране за крайния потребител, който плаща сериозни суми за покупката на жилище. Полека-лека собствениците трябва да започнат да изискват гаранции от инвеститорите по тези основни показатели за придобитата си собственост, защото те фактически формират нейната пазарна стойност.

Какво бихте посъветвали вече организирано сдружение на собственици, които искат да започнат проектната фаза на жилищното саниране? Как да осъществят този процес, за да гарантират нужното технологично равнище и задължителните технически показатели?

Примерът в Източна Германия при санирането на жилищни квартали показва, че там в повечето случаи собствеността върху жилищата е или държавна или общинска, а обитателите са наематели и държавата или общината е влязла в директни договорни отношения с фирмите, които осъществяват санирането, поддръжката и управлението на жилищните сгради и тези юридически лица стават мажоритарни собственици. В България, поради големият процент на частна собственост, тези фирми са заместени от сдруженията на собственици. В този смисъл, те като начало трябва да започнат процеса на конструктивно и енергийно обследване, за да се види какво е цялостното състояние на сградата, на основа на които

ще се направи заключение какви мерки трябва да бъдат предприети. Следващата стъпка е по отношение на енергийната ефективност, за да се прецени каква допълнителна топлоизолация трябва да се положи, за да влезе сградата в предвидените норми, които са насочени към постигане на сериозна икономия на енергия. Следващата стъпка е изготвянето на проект, който да засегне всички възможни аспекти на обекта. Без проект нещата не биха отговаряли на качествените изисквания. Следващата стъпка е намирането на специализирани строителни фирми, които предлагат съответни договори и последващи гаранции. Задължително условие е собствениците от своя страна да осигурят инвеститорски контрол върху процеса на саниране, защото в този случай не е необходим строителен надзор върху изразходваните средства и материали.

Какви според Вашата преценка са най-силните доводи в полза на лицензираните фирми, които извършват ремонтна и топлоизолационна дейност спрямо нерегистрираните, които дават обаче доста често по-ниски цени за услугата?

Според мен е нормално да се ползват фирми, които вече имат персонал, техника и усвоена технология на изпълнение, защото те могат да се заемат с по-мощни проекти по цялостно саниране на сградите. Санирането на парче не решава проблема. Ефективността му е едва 30% в сравнение със случаите, когато се санира цялата сграда. Вторият момент е, че в много от случаите при тези изпълнения 'на парче' не се поставя точно необходимия материал за топлоизолация, посочен от експертно лице при предварителен енергиен одит. Затова според мен собствениците и техните сдружения трябва да се обръщат към лицензирани фирми с добри практики. Те могат да се обръщат и към нашата асоциация, защото ние знаем кой кой е в тази област и не само в София, а и в страната, и можем да ги насочим. При нас желаете могат да открият информация за фирми, които работят качествено и дават съответните гаранции. Трябва

да се знае, че топлоизолацията не се състои само в полагането на няколко платна и мазилка, която да върши работа една или две години, а да се направи многослойна, добре захваната за фасадните стени изолация, която да е ефективна поне петдесет години и повече.

Според вас не е ли прекалено тромава и дълга последващата процедура за узаконяване на направените промени, защото процедурата по приемането на една обновена сграда е същата каквато е за една новопостроена?

Да това беше така и това обезсърчаваше тези, които имаха намерение да предприемат дейности по енергийно ефективното обновяване на техните жилищни сгради. С последните поправки на Закона за енергийна ефективност обаче са заложени промени в тази насока, свързани с облекчаването на процедурата.

Защо от професионална гледна точка не трябва да се продължава с порочната практика на 'кръпките' и санирането само на отделни части от сградата?

Първо, когато се работи по този начин без проект не се удовлетворяват нормативните изисквания и не се дават никакви гаранции на собственика, че той ще постигне необходимото спестяване на енергия, т.е. нищо не гарантира направената инвестиция. Второ, при изпълнението по подобен начин не може да се контролира качеството. Да не говорим за изпълнението на отделните детайли, които не са специфицирани никъде. Този тип нелицензирани фирми 'алинисти' правят нещата, така както те самите сметнат за добре. Третият момент е, че при едно такова частично саниране прилежащите конструктивни елементи на сградата си остават неизолирани и се превръщат в термо мостове, а ефектът силно намалява. В този смисъл дори добре да е поставена изолацията не постига искания ефект. Просто за същите вложени средства при цялостен подход ефектът може да е неимоверно по-добър.

Как хората правят града си:

ЖНС — един добър пример за създаване и управление на социален наемен жилищен фонд

World Habitat Awards са международни награди, чиято цел е поощряването и стимулирането на добрите практики в областта на социалното жилищно строителство, на неговото устойчиво изграждане и управление. Създател на наградите е 'Building and Social Foundation' (BSHF) като част от инициативата на Организацията на обединените нации 'Международна година на подслон на бездомните 1987'. Освен награждаването на спечелилите проекти, идеята на BSHF е да разпространява добрите модели сред възможното най-много хора и организации, които работят в сферата на социалното жилище. За целта се организират международни групи, които в рамките на една седмица се запознават на място с реализираните проекти, които са спечелили награди през предходната година.

Единият от победителите за 2006 г. е Жилищната компания на Йоханесбург (ЖНС). Това е организация, която се занимава се със създаването на социален наемен фонд, с управлението и реновирането на жилищни сгради. По този начин доскоро рушащите се сгради влизат в системата на социалния наемен фонд, което от своя страна стимулира и регенерирането на прилежащите междублокови пространства и рехабилитацията на цели жилищни квартали.

Първите демократични избори в ЮАР през 1994 водят до значителни промени в икономическия и политическия профил на централните райони на икономическия център Йоханесбург. Наблюдават се два едновременни процеса с обратна един на друг посока. Докато значително по-бедните работници се ориентират към заселване в централните части, за да са по близо до работните си места, то богатите и предимно бели граждани, се изселват оттам и това

заедно с многото, които напускат държавата поради създадалата се политическа ситуация, води до изоставянето на множество жилищни сгради. Повечето вече са заселени неправомерно от предимно много бедни обитатели, а управлението им преминава в ръцете на спекуланти и гангстерски формирования. Това води до превръщането на редица жилищни квартали от централните градски части в райони с много високо ниво на престъпност. Освен това непланирането на разходите за комунални услуги води до липса на елементарни удобства като ток и вода, а също така и до отказ за отпускане на каквито и да е кредити за градско развитие от страна на банките.

Като отговор на тази ситуация е създадена Жилищната компания на Йоханесбург (ЖНС). С течение на времето компанията придобива част от жилищния фонд в централните градски части посредством реновирането на изоставените и рушащи се блокове и преустройството на неизползваеми офис сгради и хотели в социални наемни жилища. От началото на дейността си досега ЖНС успешно са обновили и привели в нужното за обитаване състояние над 2,700 жилища в 21 сгради, които дават подслон на 8,000 човека. От друга страна реализирането на този процес на градско регенериране води до повишаване на средствата от данъци и такси в общинския бюджет. Това неизменно дава импулс за цялостното развитие на градската среда.

С течение на времето, след реализирането на първоначално поставените си задачи, ЖНС започва дълготрайно партньорство с различни жилищни асоциации, банки и представители на местната и централната власт. Следващата им крачка е свързана с енергийната ефективност

в жилищните сгради. Издействана е субсидия за енергоспестяващи мерки, което значително подпомага обитателите. В тази посока са направени редица подобрения. Поставени са топлоизолации, специални енергоспестяващи бойлери, система за енергиен контрол, енергийно ефективни електрически крушки и сензори. В една от сградите със 118 апартамента са инсталирани и слънчеви батерии. Организиран се обучителни курсове за наемателите като по този начин подпомагат работата на асоциациите за работа с обитателите. Повишаването на ефективността на тези сдружения и участието им в управлението на сградите е един от приоритетите на компанията. Техни представители дори участват в създаването на иновационните проекти. Особено внимание ЖНС отделя на работата с подрастващите и младежите, за които са построени и много нови спортни и детски площадки.

Следващата крачка на ЖНС е значителното подобряване на условията на живот на наемателите в рехабилитираните райони. Използват се разнообразни източници на финанси-

ране от Европейския съюз, Фламандското и Южноафриканското правителство и няколко банки, които отпускат субсидирани заеми за извършването на качествена реконструкция. От своя страна ЖНС reinvestира положителните финансови резултати в реконструкцията на нови сгради. 95% от приходите на ЖНС са от наемането на създадения наемен социален фонд.

Дейността и бизнес подходът на ЖНС на финансово устойчив модел за създаване и управление на социален наемен фонд превръща западните паметници на размирията период в ЮАР в отлично изглеждащи и ефективно функциониращи жилищни комплекси с подходяща инфраструктура и добра социална атмосфера. С това естествено не свършват предизвикателствата пред ЖНС. Жилищната компания на Йоханесбург навлиза в етап на организационно разгръщане като субект на социалната жилищна политика при това вече не в тъмната мъгла на социалния хаос, а по добре отпъканите от самите тях пътеки.



Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици САС

ул. "Париж" № 7

1000 София

Телефон/ факс: (02) 983-12-00

E-mail: cac@mail.orbitel.bg

Ние сме в WEB ПРОСТРАНСТВОТО

WWW.CAC-BG.ORG



Годишна 2, Брой 6

МОЯТ ДОМ

Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици САС

Отново е зима и сняг засипва българските градове. Студът е навсякъде, а домовете ни остават недостатъчно отоплени. Уютът на обитаването отново се превръща в проблем и тема за сериозен размисъл. Отговорността ни като собственици е подложена на изпитание от непрестанно растящите цени. Затова темата за ефективното и интелигентно използване на енергията за дома става особено актуална, а необходимостта от информация се превръща в приоритет.

В този брой:

Енергията в домовете ни	1
Как хората правят града си: Добра практика от Бургас	2
САС представя: ОППР—"Дребномощабни местни инвестиции"	2
Виж кой говори: Алтернативни източници на отопление	3
Професионален поглед: Проектозаконът за етажната собственост	4

Вестникът на САС се издава с подкрепата на холандския Dutch Fonds Werken Aan Wonen

Енергията в домовете ни

От близо седмица насам във всички медии в страната текат полемики по темата предстои ли енергийна криза в България или не и какво би било решението, ако такава все пак се получи. Интересно е защо никъде или поне много рядко се говори за това как да се научи крайния потребител да пести възможно най-много енергия при задоволяване на ежедневните си нужди. Плашещо е през 2008 година да се говори за режим на тока в държава износител, която в крайна сметка е и членка на Европейския съюз. Друг въпрос е, че България е в челото на статистиката за годишно изразходвана енергия, което до голяма степен е продиктувано от незнание и недостатъчна потребителска култура. Емпиричният подход в случая може да не е основното решение на проблема, но със сигурност е задължителна част от него.

В старите страни членки на Европейския съюз от много години енергийната ефективност е сред основните приоритети. Провеждат се

информационни кампании, налагат се изисквания и в крайна сметка тя се превръща не само в желателен, а и в задължителен аспект на обитаването, с който хората се съобразяват в ежедневието си. Дори в страните от централната част на континента енергийно ефективно обновяване на жилищните сгради протича при извесен елемент на задължителност.

Какво става при нас в България? Информационните кампании, насочени към обитателите, се пренебрежимо малко. Много често акцентът се поставя върху финансовата достъпност на енергийния продукт и се разчита цената сама по себе си да реши проблема с разумната икономия в потреблението. По своята същност енергийно ефективно обитаване трябва да съчетава както икономическите аспекти, така и познаването на новите технологии, които биха позволили дори повишаване на качеството на средата на обитаване при по-малки реални разходи. Едновременно с това често сме свидетели и на разхищение и

неефективното използване на енергията за жилищни нужди тогава, когато за дадено домакинство ценовият натиск не е толкова осезаем.

Икономическите измерения определено са важни, но това не бива да води до недооценяване на нуждата от съвременна и адекватна информация. Информираният краен потребител е и отговорен потребител, който се стреми към налагането на новите стандарти в потреблението на енергия при по-висок комфорт на обитаване на същата или дори по-ниска цена. В този смисъл информираността на собствениците на жилища и техните сдружения като субекти на поддръжката и управлението на многофамилните сгради в режим на етажна собственост би гарантирала прилагането на интензивни подходи към ефективното потребление на енергията за дома за сметка на остарялото екстензивно отношение, защото дори да бъдат построени още сто електроцентрали, те няма да омаловажат нуждата от знание.

Как хората правят града си:

Добрата практика на хората от блок 71 на Бургаския жилищен комплекс “Лазур”

Блок 71 в бургаския комплекс „Лазур“ е един от широко разпространените и добре познати на всеки осемнадесет етажни жилищни блокове. Наличието на огромният брой апартаменти и многото обитатели, в голяма част от случаите, превръщат решаването на общите проблеми в доста сложен лабиринт от събрания и разговори, които от своя страна отприщват дремещите, но неизменно съществуващи междусъседски дразги, и в крайна сметка води до взимането на половинчати и неефективни решения. Това важи с пълна сила, когато решенията са свързани с набирането на някакви средства измежду живущите. Не това обаче е темата на тази статия, а точно примерът как това може и да не се случи.

Отоплителната система на въпросния 71 блок е разделена на два кръга – съответно долен, обхващащ първите 54 апартамента, и горен, захранващ с топло останалите. В края на

миналата година се получава пробив в една от основните захранващи тръби на първият, което оставя на прага на зимата, без парно, половината от домакинствата. Естествено това положение изисква взимането на спешни мерки и решения. След няколко събрания на домсъвета се правят изчисления на щетите и на нужната за ремонта им сума. Естественият ход на събитията неизбежно води до реалното осигуряване на средствата, което както в много от случаите се превръща в препъникамък за делата човешки. Оказва се, че голяма част от пряко засегнатите от аварията, няма как да осигурят полагащата им се част от парите, поради една или друга причина. Така единственият възможен вариант е да се намери някакъв безлихвен кредит, който да бъде погасяван във времето. Но и опитът за осигуряването му удря на камък, тъй като никой не желае да се нагърби да бъде титуляр на заема. В условията на

тази безизходица и реално настъпващата зима, и липсата на отопление се появява решението, което ни накара да посочим този случай като добра практика.

В много от случаите различният социален състав на този тип жилищни сгради води до неизменни проблеми при управлението им. Във въпросния случай обаче това се превръща в решение на възникналия проблем. Представители на Домсъвета се обръщат към един от обитателите, който има значително по-големи финансови възможности от останалите в блока, с молба да поеме с лични средства ремонта на отоплителната инсталация, а хората от своя страна се задължават да изплащат по определена сума на месец, до погасяването на заема. Съгласието на човека да помогне и осигурените от него средства водят в крайна сметка до навременно възстановяване на отоплителната система и връщането и към нормално функциониране.



Този случай е пример как социално ангажираната позиция, на един човек, може да се окаже решение на проблемите на една общност, в която те съществуват традиционно и не винаги се преодоляват по най-адекватния начин. Но той също предизвиква въпроси като например: защо обитателите не могат да вземат кредит за поддръжка и ремонти на блока си от името на Домсъвета, а също така дали проблемите, свързани с обитаването в рамките на някаква общност, касаят само пряко засегнатите от тях или не. Това са някои от въпросите, а отговорите...

САС представя:

ОПРР — ”Дребномащабни местни инвестиции”

Оперативната програма „ Регионално развитие 2007-2013” е приоритетно насочена към общините като основен бенефициент. Това налага нуждата от активно участие на местната власт и неправителствените организации. По същество тя е мост между структурните фондове и по-специално Европейския фонд за регионално развитие и българските общини. Разработването на ОПРР в контекста на целите на Европейския съюз за сближаване на Общността я прави знакова не само на национално, а и на международно ниво.

На местно равнище Програмата финансира дейности в четири основни направления: 1. Устойчиво и интегрирано градско развитие 2. Регионална и местна достъпност 3. Устойчиво развитие на туризма 4. Местно развитие и сътрудничество. Към тях като основен елемент е прибавена и техническата помощ за реализирането им.

Приоритет по направление 4 са дребномащабните местни инвестиции. Като цяло то е ориентирано към ниво, по-ниско от регионалното и работи с

проекти, облагоудряващи самите градове и жилищните квартали в тях. Реализацията на 4.1 е свързана с подобряване на инфраструктурата и условията в публичните институции предимно в по-малките общини. Дейностите, които ще бъдат финансирани, са свързани с оборудване и реконструкция на учебни и здравни заведения, както и всякакви мерки за повишаването на тяхната енергийна ефективност.

Операция „Дребномащабни местни инвестиции” предвижда субсидиране и на проекти,

работещи с алтернативни възобновяеми енергийни източници. В социален и инфраструктурен аспект тя обръща голямо внимание на решаването на въпросите по събирането на отпадъци, тяхното извозване и преработка, подобряването на елементите, свързани с предотвратяването на наводнения и свлачища. Една от най-важните заложили превантивни мерки е почистването на речните корита. Проекти, целящи подобряването на физическата достъпност, са също част от инициативите поддържани на субсидиране от Оперативната програма.

Виж кой говори:

Алтернативни източници за отопление

Инж.-икономист Диляна Янева-Иванова е изпълнителен директор на търговското дружество в структурата на ЕРАТО ХОЛДИНГ АД от 2005 г. Първата ѝ длъжност във фирмата е регионален мениджър за Източна България. През 2002 г. завършва Факултета за Германско инженерно обучение и Промислен мениджмънт към Техническият Университет в София. Паралелно с инженерното си образование придобива и второ – икономическо. Притежава български и немски дипломи.

Г-жо Янева, каква беше изминатата година в икономически аспект за ЕРАТО АД?

Информацията в масмедията относно глобалното затопляне на Планетата и прогнозата, че климатът в България все повече се приближава до Средиземноморския, оказва съществена роля при избора на хората да се насочват към климатичната техника, която е чудесна алтернатива и за отопление в преходните сезони и при по-топли зими. От гледна точка на отделни продуктови групи имаме реално забележителни ръстове от порядъка над 50%. Става дума за отоплителната техника, оползотворяваща дървесна биомаса като гориво, което е заложено и като мисия на ЕРАТО в дългосрочната ни бизнес стратегия. Още една радостна новина е, че българинът все повече се доверява на този тип горива като евтин и ефективен начин на отопление. Статистиката сочи, че повече от 60% от масовия потребител в България се отоплява на твърдо гориво и то на ниво печки Чудо, топловъздушни камини или камини с водна риза, които са с нисък коефициент на полезно действие.

ЕРАТО залага на по-иновационни решения за отопление. Иновационни от гледна точка на видове горива от една страна и от друга - с по-висок коефициент на полезно действие и по-ниски стойности на вредните за околната среда емисии. Фирма ЕРАТО може да предложи цялостно решение на българските семейства за локално отопление, т.е. да направи хората независими в жилищата си от големите енергийни монополисти.

Тези резултати говорят и за една успешна маркетинг и рекламна кампания на фирмата?

Смея да твърдя, че 2007 бе година с наситена и успешна за нас маркетинг и рекламна кампания, благодарение, на която реализирахме на българския пазар проект като откриването на Биомаса центровете в 6 от най-големите ни градове в страната – София, Пловдив, Варна, Бургас, Стара Загора и разбира се Хасково – сърцето на ЕРАТО. В тях са изложени съоръжения, оползотворяващи дървесна биомаса като действащи мостри, както и различните видове биогорива. Целта на целия проект е да бъдем достъпни и поблизо до крайния потребител, да популяризираме идеята за евтино, ефективно и екологично чисто отопление и да бъдем в „крак“ със световните тенденции в нашия бранш.

Трудно ли се наложиха на българския пазар пелетните камини и биомасата изобщо?

Фирма ЕРАТО е на пазара повече от 18 години – доказано качество с традиции! Имаме да вървим още дълъг път! Първоначално, когато тръгнахме в тази посока и усилено започнахме да налагаме биомасата като идея на българския пазар (в началото на 1998 година) беше трудно. С времето трудностите се преодоляват! С отварянето на границите, с приемането ни в Европейския съюз, с бързо развиващите се информационни технологии хората събират впечатления и са по-информирани, т.е. по-бързо приемат иновациите. От миналата година и Правителството започна постепенно да стимулира оползотворяването на биомасата – има-

ме вече Закон за ВЕИ, както и започна усвояването на средства от ЕС под формата на фондове.

Ерато е компания, която е известна като иноватор на пазара, която внедрява у нас съвременни високотехнологични изделия. Кои са последните Ви новости?

Ние сме иноватори в областта на оползотворяване и изгаряне на костилки – черешови, сливови, кайсиеви, които позволяват процесът на работа да бъде автоматизиран. Освен това сме калкулирали какво би струвало отоплението на средно фамилно жилище с 80 кв.м. отопляема площ (200 куб.м.) за средно дневно натоварване 8 часа, 31 дни в месеца (това е около 8 kW дневен товар). Най-евтино е отоплението на кафяви въглища и дърва, следвани от черешовите костилки и пелетите. С прости думи, за да отоплявате жилището си на пелети и/или костилки максималната сума на месец, която трябва да предвидите е 158 лв., докато отоплението на електроенергия ще Ви струва около 332 лв.

Къде са насочени пазарите на Ерато АД?

Продаваме успешно съоръжения за отопление на биомаса в Западна Европа – Чехия, Италия, Германия, Холандия, Дания. Продаваме предимно пелетни горелки GP 20 и пиролизни котли ERATO PYROTHERM, които притежават всички необходими сертификати за експлоатацията им в Европейския съюз.

По какви проекти е усвоявала средства и е работила фирмата за енергийно оползотворяване на дървесна биомаса?

Три са текущите проекти, които реализира Ерато Холдинг АД в момента, базирани на автоматизирани съоръжения, оползотворяващи енергийни трески (дървесен чипс). Тези проекти се финансират по Международен фонд Козлодуй (KIDSF) - Програма на ЕБВР – КЛЕЕВЕИ:

A. Проект за изграждане на отоплителна котелна централа с топлинна мощност 1.1 MW за топлоснабдяване на сградата на Автокомплекс Ерато и производствените сгради на Ерато Ресурс ЕООД и Ерато Продукт ООД;

B. Проект за изграждане на горивна камера към сушилната инсталация на производствена линия за дървесни пелети, собственост на фирма Ерато Ресурс ЕООД;

V. Проект за изграждане на отоплителна котелна централа с мощност 300 kW за производство, транспортиране, разпределение и консумация на топлинна енергия за етажната собственост на сградата на IV Поликлиника в гр. Хасково.

Кое смятате, че ви прави по-добри от останалите?

Уникалното при нас, свързано с дългосрочната ни фирмена стратегия, е огромната перспектива в оползотворяването на биомасата като източник на енергия и налагането и на българския пазар. Това ще подпомогне собствениците на жилища и техните сдружения в прилагането на съвременни алтернативни източници на отопление в условията на непрекъснато растящи цени на енергията за дома.

Професионален поглед:

Проектозаконът за етажната собственост

В този брой редакционният екип на вестник „Моят дом“ ще запознае читателите си с основните детайли на поместения в интернет страницата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, и внесен за обсъждане в Парламента, Проектозакон за етажната собственост. Спешната нужда от съвременна законова рамка, която адекватно да регулира стопанисването и поддръжката на общите части в многофамилните жилищни сгради с цел подобряване на цялостното им техническо състояние и външен вид, както и на условията за обитаване, принуди държавните институции и всички, имащи отношение към жилищната политика в България да ускорят нейното създаване. За нуждата от приемането на нов закон ясно говори и позицията на Европейският съюз, който в директивите си изисква ясна и устойчива основа за усвояване на фондовете по програмите в този сектор.

Процентното съотношение на хората, които живеят в големите блокове, заемащи $\frac{3}{4}$ от територията на жилищните квартали в цяла България, спрямо тези в другите обитаеми структури, превръща първите в основна обществено-социална единица. Като такава те имат нужда от ясно определена организационна структура, която да гарантира оптималното ѝ функциониране както вътре в самата нея, така и в отношенията ѝ с институциите, представителите на общественият сектор и частните фирми, предлагащи различни видове услуги, от които сградата или обитателите ѝ имат нужда. Такава е и целта на новият Проектозакон за етажната собственост. В него са посочени ясно правата и задълженията на живущите в сградата към общите части. Като начало трябва да бъде обърнато внимание на това, че притежава-

нето на проценти от етажната собственост се определя единствено като идеални части, което означава, че те не принадлежат реално на никой и едновременно с това са на всички. Така тяхното използване и стопанисване става възможно единствено със съгласието на определения от закона процент домакинства, гласували в полза на това решение. В зависимост от същността на различните случаи необходимото мнозинство може да варира от 50% до 100%. Според Проектозакона броят на гласовете се определя от броя на собствениците на отделни апартаменти, а не на живеещите в тях. Проектозаконът предвижда пълен кворум и 100% съгласие при следните три вида обсъждания.

Първият от тях, и най-спорен към момента, е при взимане на решение за изваждане на собственик от етажната собственост. До тази стъпка може да се стигне единствено ако потърпевшият използва или разрешава да бъде използвано принадлежащо му жилище, по начин застрашаващ сградата или здравето на живущите в нея.

Същата санкция със същия кворум може да бъде приложена и при системно нарушаване на правилата и вътрешния ред, които са приети от общото събрание на собствениците, но само след предварително писмено предупреждение и липса на съобразяване с предписаните изисквания в последващ определен срок.

Третият случай, при който се изисква пълно съгласие за влизане в сила на дадено решение, е когато то засяга надстрояването или пристрояването на общи части на жилищната сграда и отдаването на правото за поддръжката и ремонта им на

частни и юридически лица. Всички останали въпроси, свързани с управлението и поддръжката на етажната собственост могат да бъдат решавани с кворум от 50+1%.

Тези законови мерки са валидни и при двете организационни форми, които са залегнали в Проектозакона за етажната собственост, а именно Общо събрание и Сдружение на собствениците. Особени разлики между двете във функционално отношение няма. Такива по-скоро се наблюдават при регистрацията и периода на съществуване. Може да се каже, че сдружението на собствениците е лицето на Общото събрание на собствениците пред местната и централната власт.

За създаването му са нужни няколко основни стъпки. Първата и най-важна от тях е наличието на 100% съгласие на домакинствата за регистрирането му. Характерът на сдружението е напълно доброволен, каквато бе и препоръката на състоялият се

през ноември 2005 г. в София международен семинар. Подходът на Проектозакона за етажната собственост е насочен към финансово и институционално стимулиране за създаването на такива юридически лица с нестопанска цел. За целта е предвидена лека и бърза процедура на регистрация. От финансова гледна точка наличието на сдружение на собственици улеснява до голяма степен усвояването на всички съществуващите и предстоящите субсидии и облекчения в сферата на жилищното саниране и обновяването на градската среда.

Към момента предстоят обсъждания в народното събрание, които да придадат завършен вид на Закона за етажната собственост. Дали в този му вид или с някакви промени нуждата от приемането му е извън всякакво съмнение. И това е така не главно заради нечий изисквания или препоръки, а заради това, което всеки един

Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици САС

ул. „Париж“ № 7

1000 София

Телефон/ факс: (02) 983-12-00

E-mail: cac@mail.orbitel.bg

НИЕ СМЕ В WEB ПРОСТРАНСТВОТО

WWW.CAC-BG.ORG



Годишнина 2, Брой 7

МОЯТ ДОМ

Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици САС

Въпреки липсата на съвременен Закон за етажната собственост и извън Националната програма за обновяване на многофамилни жилищни сгради тече ускорен процес на цялостно саниране в централните части на големите български градове. Необходимо е специално внимание от гледна точка на комплексната национална жилищна политика, за да се подпомогне и ускори този процес и неговото въздействие върху подобряването на градската среда на обитаване.

В този брой:

Пазарен модел за жилищно саниране	1
Новини	2
САС представя: ОППР—“Устойчиво и интегрирано градско развитие”	2
Виж кой говори: Топлоизолацията е много добра инвестиция	3
Как хората правят града си: Добри практики за цялостно саниране жилищни сгради	4

Вестникът на САС се издава с подкрепата на холандския Dutch Fonds Werken Aan Wonen

Пазарен модел за жилищно саниране

Отново идва пролет и със съживяването на цялата природа се подновява и процесът на енергийно саниране на многофамилните сгради във всички български градове. Това естествено поражда редица въпроси относно неговото осъществяване, финансиране, изпълнение и качеството в технически аспект. За пореден път той е съпътстван от полемики „за” или „против” поставянето му в законова рамка. Липсата на Закон за етажната собственост и недотам адекватните държавни лостове за стимулиране и подпомагане на хората в желанието им да направят обитаваните от тях жилищни сгради едно по-уютно място за живот превръща сферата на енергийно ефективното саниране и топлоизолациите в пазарна джунгла, в която всеки продължава да се ориентира и да се справя, както сметне за добре. Отново обектите, при които тече цялостно обновяване, отстъпват значително на единичните самостоятелни инициативи, изпълнявани от ентузиастични алпинисти, чиито умения в повечето случаи са обратнопропорционални на смелостта им.

За разлика от предни години, оставен да разчита единствено на собствената си предприемчивост, средностатистическият обитател полага основата на един нов модел за справяне със ситуацията. Моделът почива изцяло на пазарна основа и включва три страни. Първата от

тях са собствениците. Водени от желанието да живеят в добре изглеждаща, енергийно ефективна, отговаряща на всички стандарти за паспортизация сграда, те се събират и взимат решение да стартират процедурата. Намират фирма изпълнител, която има капацитет да поеме реализацията на техническата част. И тук се стига до един от най-важните аспекти, а именно осигуряването на финансовото покритие, където в процеса влиза и третата страна.

Много от банките предлагат кредитиране на енергийното саниране. За да се усвои тази субсидия обаче е нужен партньор, който е конституиран като частно или юридическо лице. От самосебе си е ясно, че когато става дума за обновяване на цяла сграда, първият вариант е невъзможен. Към момента създаването на юридическо лице, което да представлява етажната собственост пред различните институции не е предвидено от закона. Това положение превръща този вид кредити в адекватно средство единствено в случаите на така нареченото обновяване „на парче”, което най-добрия случай е недостатъчно ефективно. Затова обитателите прибегват до един чисто пазарен трик, а именно предоставянето на фасадата за реклама на различни фирми, които проявяват интерес. След поставянето на строителното скеле върху него се опъват рекламни транспаранти като

срещу това фирмата-рекламодател поема някаква част от финансирането на ремонта на сградата. След завършването ѝ под наем се дава вече обновената фасада, покрива или калканите ако има такива.

Примери на реновирани по този модел сгради могат да се видят в централните части на голяма част от градовете и той неизменно ще се превърне от добра практика в масова. Реално обаче той е приложим до голяма степен само на места, които са атрактивни за рекламиране и трудно би се реализирал в многофамилните панелни блокове в големите жилищни квартали. Някои от тези блокове отдават за ползване покривите си на мобилни оператори и интернет доставчици, но това е само частично и определено недостатъчно решение на проблема с обновяването и поддръжката на общите части. На фона на тази картина нуждата от законова рамка, която да стимулира и направлява устойчивото жилищно саниране, е извън всякакво съмнение. В много от европейските страни вече има създадени модели за обновяването именно на такива многоетажни сгради и навлизането им в България е въпрос на време, но времето в крайна сметка е доста разтегливо понятие, особено на нашите географски ширини.

Новини:

Работна среща между екипите на САС и Лигата на асоциациите на собственици ХАБИТАТ, Румъния

На 29 януари в София се състоя работна среща между работните екипи на Съюза на асоциациите на собственици в България САС и Лигата на асоциациите на собственици в Румъния ХАБИТАТ. Двете партньорски организации обсъдиха вече двегодишното си сътрудничество, както и основните направления за съвместна дейност и в бъдеще. Румънските колеги представиха своя вече десет годишен опит в работата си с асоциациите на собственици от цялата страна, както и проблемите, свързани с представителството и подкрепата



за тяхната дейност на местно и национално равнище. Особено внимание беше обърнато на необходимостта от съвременно жилищно законодателство, което да регулира създаването и функционирането на сдруженията на собственици в многоетажните жилищни сгради, за да могат те да поемат отговорностите си по поддръжката, управлението и обновяването на своите домове. Беше подчертана и необходимостта от сътрудничество между двете организации в областта на трансграничното сътрудничество като участници в политиката на Европейско териториално сътрудничество за социално и културно сближаване на хората и техните доброволни сдружения като собственици на жилища в многофамилни сгради. Предстои обсъждането и разработването на съвместни проектни инициативи в подкрепа на хората от румънско-българския граничен регион.



САС представя:

ОПРР — ”Устойчиво и интегрирано градско развитие”

В последния брой екипът ни представи приоритет 4 ‘Местно развитие и сътрудничество’ от Оперативната програма “Регионално развитие 2007-2013”. Във февруарското издание ще обърнем внимание на приоритетна ос 1 ‘Устойчиво и интегрирано градско развитие’, която има най-пряко отношение към работата ни като Съюз на асоциациите на собственици.

Целта на ос 1 от Програмата е цялостното оздравяване на градската среда. Основните насоки включват повишаване на достъпа до всякакви обществени услуги в различните градове, повишаване на конкурентноспособността на помалките от тях, което от своя страна да доведе до повишаване на качеството на живот. Устойчивото развитие, разширяването и обновяването на цялостната градска инфраструктура трябва да се

осъществява по екологично целесъобразен начин. За целите на приоритетната сфера ‘Устойчиво и интегрирано градско развитие’ са предвидени операции в пет области. Това са 1.1 ‘Социална инфраструктура’, 1.2 ‘Жилищна политика’, 1.3 ‘Организация на икономическите дейности’, 1.4 ‘Подобряване на физическата среда и превенция на риска’ и 1.5 ‘Системи за устойчив градски транспорт’. С оглед на посоката на нашите усилия ще обърнем по-специално внимание на първите две.

Дейностите, субсидирани от операция 1.1 ‘Социална инфраструктура’, се обуславят от идеята за подобряването на здравната, образователната, социалната и културната среда. Основната насока е всеки една от тези области да отговаря не само на съществуващите, но и на бъдещите нужди на населението в градовете.

Средствата по тази линия са насочени предимно към подобряване на условията в публичните институции и обекти като детски ясли и градини, училища и лечебни заведения, бюро по труда и социални учреждения, библиотеки и читалища. Във връзка с това се разглеждат проекти свързани с реконструкцията, ремонта и оборудването им, а също така и идеи, които включват одити за енергийното потребление на сградите и последващите мерки за енергийна ефективност.

За разлика от операция 1.1, оста ‘Жилищна политика’ е изцяло ориентирана към обитателите. Нейната специфична цел е повишаването на нивото на жизнения стандарт и общото подобряване на качеството на живот на градските общности. Специално внимание е обърнато на хората в неравностойно положение. Дейностите, подкрепяни от Програмата по

линия на тази операция, са свързани със санирането на общите части в многофамилни сгради, което включва и подмяната на технически и ВИК инсталации, създаване и осигуряване на социален наеман фонд, отговарящ на съвременните изисквания. Потенциални бенефициенти са сдруженията с нестопанска цел от сектора, асоциации на собственици в многоетажни жилищни сгради и др. Осъществяването на проекти е свързано с приемането на Закона за етажна собственост.

По своята същност приоритетната ос ‘Жилищна политика’ е изключително важна за развитието на градовете като основна социална единица. Реализирането ѝ ще подпомогне по-бързото интегриране на България в Европейския съюз и доближаването на стандарта ни на живот до този на развитите европейски демокрации.

Виж кой говори:

Топлоизолацията е много добра инвестиция

Инж. Панчо Панчев представлява “Строителни фасади и облицовки” - водеща фирма в областта на енергийната ефективност при цялостното саниране на жилищни сгради. В този брой представяме гледната точка на строителното предприемачество към проблемите и перспективите на процеса на цялостно обновяване на съществуващия жилищен фонд в България.

Като говорим за устойчиво и цялостно саниране на жилищни сгради, доколко извършването му по алпийски способ е ефективно и отговаря на изискванията за качество?

Ние определено препоръчваме цялостното обновяване на жилищните сгради. В контекста на тази препоръка така нареченият алпийски способ не покрива изискванията на тази технология. Целта на полагането на топлоизолацията е да повиши комфорта на обитаване и да се предотврати загубата на топлина. Най-важното обаче е да се избегне процеса на конденз и последващата поява на мухъл. Точно там е и слабото място на изоляциите, поставяне по този начин. При поставяне на изолация „на парче“ най-потърпевши рано или късно са съседните етажи. Друг нежелан ефект, който не може да бъде избегнат при тази технология е появата на топлинни мостове. В масовата практика не се спазва изричното изискване на определени места да се слага по-дебела или по-качествена топлоизолация, а на всякъде се използват материали с една и съща дебелина.

Доста често при изолиране „на парче“ става така, че два съседни етажа са изолирани с различни материали, които имат различни топлоизолационни качества например стиропор и фибран. Създава ли това нежелани ефекти?

Като начало трябва да кажа, че ние отрекохмем фибрана

като материал. При поставянето му стената не може да диша, затова препоръчваме да се използва предимно стиропорът. А иначе, поставянето на различни материали нарушава целостта на топлопропускливостта на фасадата, което не е препоръчително.

Има два варианта за топлоизолация вътрешен и външен. По Ваша преценка коя от двете е по-добрият вариант в различните случаи и каква е разликата между тях?

По принцип вътрешна топлоизолация е уместно да се поставя единствено в жилища, които не се използват постоянно. Това е продиктувано от факта, че при нея точката на замръзване е много близка до вътрешната стена и има опасност да се наруши целостта ѝ. Основното при топлоизолацията е да се използва стената като източник, който първо акумулира, а след това отдава топлина. Това се постига само с външна топлоизолация.

С оглед на Вашата практика, какви са наблюденията Ви върху интереса към цялостно саниране. Увеличава ли се той или не?

Определено има ръст в интереса към цялостното саниране на жилищните сгради. Но тук е много важно да изясним какво точно означава процесът на саниране на една сграда. Това не е само поставяне на изолация, а сборно понятие, което обхваща цялостно укрепване на сградата, смяна на дограмата, подмяна на техническите инста-

лации. Като цяло това е процес на пълно обновяване във всички аспекти. Също така той включва подновяването на покрива и на сутерена.

Има ли нужда от цялостен проект за обновяване, който да бъде одобрен от общината преди започването на техническата част?

По принцип основното административно изискване е свързано с тротоарното право. Осигуряването му обаче в повечето случаи е работа на фирмата, която е поела проекта. Представянето на проекта пред общината и гаранцията за качеството също изцяло се поема от фирмата изпълнител.

А как стоят нещата със санирането на многофамилните панелни блокове?

Голямото количество собственици на жилища в тези сгради прави организацията много трудна. Един от съществуващите модели, който се прилага в много страни, е надстрояването, с което до голяма степен се финансира санирането на сградата. От друга страна така се решава и проблемът с обновяването на покрива.

А каква е позицията на частния сектор по отношение на новия проектозакон за етажната собственост?

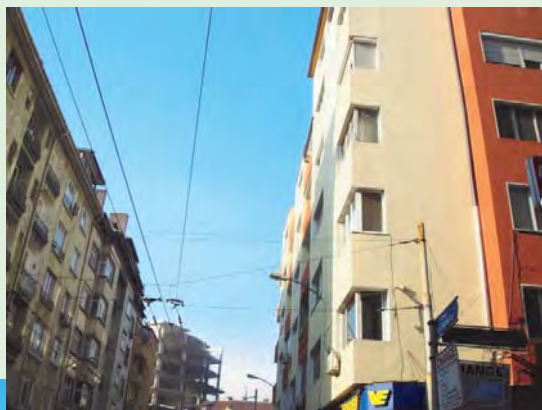
Приемането му определено ще подпомогне и ускори масовото устойчиво саниране и ще даде тласък на процеса. В един или друг вид подобен закон е много нужен за оптимизиране на отношенията с крайните клиенти.



Как хората правят града си:

Добри практики за цялостно saniране на жилищни сгради

В този брой ви показваме добри практики за цялостно обновяване на многофамилни жилищни сгради, които са изцяло резултат от инициативата на обитателите и техните неформални сдружения. Това са проекти, които са в процес на осъществяване или са вече завършени. Те са нагледен пример за успешното сътрудничество между собствениците на жилища и частния сектор. Все още тези добри практики са съсредоточени в централните части на големите български градове и предимно в София. Приемането на адекватна законова рамка, включваща и Закона за етажната собственост, ще подкрепи, регулира и ускори този развиващ се процес.



Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици САС

ул. "Париж" № 7

1000 София

Телефон/ факс: (02) 983-12-00

E-mail: cac@mail.orbitel.bg

НИЕ СМЕ В WEB ПРОСТРАНСТВОТО

WWW.CAC-BG.ORG

Kortermaja uuestisü

KRISTEL KOSSAR

Kortermaja Tallinna ühe tuiksoone veeres, aadressil Liivalaia 40 jätab tulijale imposantse mulje – viiekorruselise suure halli maja korralik välimus kõneleb hoolikatest peremeestest. Korteriühistu Liivalaia 40 tegevjuht Peeter Keäri viipab külalise tupp, mugavas ühisturuumis ootab juba juhatusesiimees Ants Kaigas, et rääkida ühistu tähtsaimast ettevõtmisest, korterelamu renoveerimisest, mis poolteist aastat tagasi teoks sai ja mille tulemusi KÜ Liivalaia 40 korteriomanikud nüüd naudivad. Mullu pälv KÜ Liivalaia 40 ka Eesti Korteriühistute Liidult tunnustuse kui parim renoveerimisprojekt.

Eriprojekt oma vajadustega

„Alustada tuleks maja omapärast – nimelt on tegu eriprojektiga, koridorid on suured ning küttekulud olid naabermajaga võrreldes umbes 25% suuremad,“ meenutab Keäri. „Alustasime energiaauditist, selle tellisime esimest korda juba 2007. aastal ning seal saime vihjeid, kuidas küttekulusid vähendada. Kui nõuded muutusid, tellisime uue ning seal oli juba kirjas, millise paksusega isolatsiooni panna, kuidas katust soojustada jne,“ räägib tegevjuht, kelle sõnul sai katus uue katte juba saandivahetuse paiku. „Kuid oluline on ka, et enne soojustamist oleks võimalik kütet reguleerida ja küttesüsteem tuli kindlasti renoveerida. Meie majal on aga teatav eripära, maja koosneb viiest eraldi blokist ning sel on tervelt kümme otsaseina, nii et 178st korterist 128-l on peale akendepoolse välisseina ka otsasein,“ räägib Keäri. „Eesmärgiks oli renoveerida kõik radiaatori ees olevad ühendused, panna uued kolmikud, uus möödaviigutoru – meil on küll veel ühetorusüsteem, kuid tänapäevasem, jaotusega ülevalt, ja vastavalt dimensioneeritud, ning seeläbi saab igaüks oma radiaatorit reguleerida, kui majas temperatuuri tõstame,“ selgitab ta. „Termoregulaatoriga on võimalik kütet ka vähemaks keerata, kui näiteks reisi le minnakse.“

Tegevjuhi sõnul annab juba see, kui elanikest pooled kütte paar kraadi vä-



hemaks keeravad, majas suure kokkuhoiu. „Kevaditi tuleb varakult päike välja ja kütab, samuti kokkuhoid – juba ainuüksi see annab 10–15% kokkuhoidu, muidugi sõltuvalt kuust,“ rõõmustab ta. Probleeme pärast renoveerimist ilmenenud pole, kinnitavad Kaigas ja Keäri. „Sõltub ka sellest, kui palju inimene oma korteris termoregulaatorit kasutab, aga külma-soojaprobleemi, mis varem päris teravalt tõstatus, nüüd korterites enam pole,“ kinnitab Ants Kaigas. Küttekulude üle on ühistu vedajad pidanud arvet juba möödunud sajandi 90ndate keskpaigast ning kinnitavad, et kokkuhoid, kui võrrelda sarnase temperatuuriga kuid, on pärast renoveerimist 20-30%. „Toatemperatuur on

tõusnud kõigis korterites,“ kinnitavad mehed. „Tänu ettevõetud investeeringutele ja maja väljanägemise täielikule uuenemisele on arvatavalt ka tõusnud korteriomanike lugupidamine oma kinnisvara vastu, mis kajastub aina paremas maksedistsipliinis. Märkimata ei saa jätta ka paremat sisekliimat, mis saavutati tänu nn *fresh*-klappide paigaldamisele,“ räägib tegevjuht.

Tervikrenoveerimine see siiski pole – küttesüsteem renoveeriti juba varem, nüüd soojustati välispiirded, mis tõi ka parima renoveerimisprojekti tiitli. Arvud, mis Liivalaia 40 iseloomustavad, on aga muljetavaldavad: 10 836 m² soojustatud seinapinda, 1500 m² soojustatud katust jne. „Kogu projekt läks

nd Liivalaia tänaval

Kaugkütte soojuse tarbimise 2012 a. analüüs (korterite osa) (ainult küttele, ilma soojavee soojendamise kuluta)

kuud	korteriid MWh	korteriid MWh	kuud	korteriid suhe	korteriid sääst	korteriid sääst m ² kohta
jaan. 2012 t ^o keskmine (-) 4,7 ^o	214,4667	286,5957	märts 2006 t ^o keskmine (-) 4,9 ^o	74,8%	5 361,35 €	0,58 €
veebr. 2012 t ^o keskmine (-) 8,1 ^o	245,0416	316,3603	veebr. 2007 t ^o keskmine (-) 8,0 ^o	77,5%	5 301,12 €	0,57 €
märts 2012 t ^o keskmine (+) 0,6 ^o	141,0339	201,0976	märts 2008 t ^o keskmine (+) 0,7 ^o	70,1%	4 464,53 €	0,48 €
aprill 2012 t ^o keskmine (+) 4,8 ^o	105,8261	137,0798	aprill 2006 t ^o keskmine (+) 5,0 ^o	77,2%	2 323,09 €	0,25 €
mai 2012 t ^o keskmine (+) 10,8 ^o	19,7082	26,0695	mai 2009 t ^o keskmine (+) 10,8 ^o	75,5%	479,16 €	0,05 €
juuni 2012 t ^o keskmine (+) 12,6 ^o	0,0000	0,0000	juuni 2004 t ^o keskmine (+) 12,2 ^o	86,5%	0,00 €	0,00 €
juuli 2012 t ^o keskmine (+) 17,7 ^o	0,0000	0,0000	august 2006 t ^o keskmine (+) 17,7 ^o	123,0%	0,00 €	0,00 €
aug. 2012 t ^o keskmine (+) 15,2 ^o	0,0000	0,0000	juuni 2007 t ^o keskmine (+) 15,1 ^o	81,6%	0,00 €	0,00 €
sept. 2012 t ^o keskmine (+) 12,3 ^o	0,0000	20,9436	sept. 2004 t ^o keskmine (+) 12,0 ^o	141,9%	1 654,54 €	0,18 €
okt. 2012 t ^o keskmine (+) 6,2 ^o	80,1350	123,0010	okt. 2004 t ^o keskmine (+) 6,5 ^o	65,1%	3 343,12 €	0,36 €
nov. 2012 t ^o keskmine (+) 3,3 ^o	119,9536	199,2838	nov. 2006 t ^o keskmine (+) 3,2 ^o	60,2%	6 206,79 €	0,67 €
dets. 2012 t ^o keskmine (-) 6,7 ^o	226,8376	242,5990	jaan. 2004 t ^o keskmine (-) 6,4 ^o	93,5%	1 198,50 €	0,13 €
KOKKU	1 153,0027	1 553,0300		74,2%	30 332,19 €	0,4103 €

Keskmine sääst kuus m² kohta arvestades ka küttevaba nelja kuud 0,2636 €
Intressiga renoveerimise makse (laenu tagastamine) kuus m² kohta 0,2914 €
Intressita renoveerimise arvestuslik makse kuus m² kohta 0,2420 €

korteriid koetav pind kokku 9 241,60 m²
korteriid maksustatav pind kokku 9 590,80 m²

Renoveerimise finantseerimise jaotus koos käibemaksuga

57 korteriomaniku laekumistest	104 030,18 €
sh tagastuv käibemaks	7 282,11 €
sh renoveerimise kulude katteks	96 748,07 €
KÜ reservfondist	67 500,00 €
sh tagastuv käibemaks	4 725,00 €
sh renoveerimise kulude katteks	62 775,00 €
KÜ reservfondist omaniku järelvalve eest	6 000,00 €
Laenust	438 469,32 €
sh tagastuv käibemaks	30 692,85 €
sh renoveerimise kulude katteks	407 776,47 €
KredEx'i toetusest	108 707,75 €
sh tagastuv käibemaks	7 609,54 €
sh renoveerimise kulude katteks	101 098,21 €

Renoveerimise faktiline maksumus koos mittetagastatava 674 397,74 €

Ühe m² maksustatava pinna kohta (pind 13 843,7 m²) 10 552 031,72 kr

48,72 €

762,23 kr

Laenu summad korteri kohta

Korter	Pind	ühik	KÜ kokku intressidega	Omanik kokku intressidega	Kõik kokku intressidega	KÜ laenu makse intressita	Omaniku laenu makse intressita	Kokku laenu makse intressita
1-toaline	34,4 m ²		288,96 €	1 202,69 €	1 491,65 €	240,09 €	998,92 €	1 239,01 €
2-toaline	48,5 m ²		407,40 €	1 695,66 €	2 103,06 €	338,49 €	1 408,36 €	1 746,86 €
3-toaline	68,5 m ²		575,40 €	2 394,90 €	2 970,30 €	478,08 €	1 989,13 €	2 467,21 €
4-toaline	85,90 m ²		721,56 €	3 003,24 €	3 724,80 €	599,52 €	2 494,40 €	3 093,92 €

maksma 718 705 eurot,“ räägib Keäri. Maja soojustustöödega tehti algust juunis 2011 ning neli kuud hiljem kirjutati juba alla tööde lõppaktile. „Eks saime töödega kiirelt ühele poole ka tänu oma peatöövõtjale, osäühingule Espak Ehitustööd,“ toonitab tegevjuht.

Omanikud panustasid palju

Kuidas nad renoveerimise vajadust ja protsessi aga korteriomanikele selgitasid? Tarvis läks nelja koosolekut, kinnitavad ühistu esimees ja tegevjuht. „Teine koosolek oli juba kvoorumiga ja võtsime otsuse vastu, kuid et projekti oli võrreldes esialgselga vaja laiendada, läks tarvis lisakoosolekuid,“ räägib Keäri. Laenuraha vajati üle 600 000 eu-

ro, kuid omanikud ise panustasid maja kordategemisse ka rahaliselt väga tõhusalt. Oma kulu ja kirjadega ehitati kinni vähesed seni lahtised lodžad, samuti vahetati aknad – kokku üle 30 000 euro. „Samuti mõtlesime pakkuda omanikele võimalust maksta oma panus renoveerimisse kohe ära, ilma intressideta – nii otsustas 57 korteriomanikku omaosaluse kohe ära maksta. Saime kokku 105 000 eurot ja selle võrra pidime pangast vähem laenu võtma,“ meenutab Keäri. Kredexi toetust saadi kogu projekti maksumusest 15%.

Korteriomanikud paistavad küll renoveerimise tulemusel rahul olevat, kinnitavad Keäri ja Kaigas, kes tulemusliku tandemina juba möödunud

sajandi üheksakümnendate keskpaigast ehk peaaegu KÜ Liivala 40 asutamisest saati ühistu tegevust vedanud on. „Mullusel üldkoosolekul küll keegi ei pahandanud,“ nendib Ants Kaigas. Seni on ühistus säilitatud ka madal hooldustasu – kuus tuleb Liivalaia 40 korteriomanikel tasuta kuuskümmend senti korteri ruutmeetri eest, selle sisse on aga juba arvestatud ka remondi fondi osamakse. Liftid ja ukSED on majas uued, trepikojad remonditud, torustik vahetatud, küttesüsteem kaasajastatud, nüüd ka maja soojustatud – suured ülesanded niisiis kõik ära tehtud. „Pikkadele koridoridele uue näo andmine võiks tulevikus kõne alla tulla küll,“ mõlgutab mõtteid tegevjuht.

Korterelamu rekonstrueerimisel tee asju õiges järjekorras!

Rekonstrueerimisel säilivad elamu konstruktsioonid, vähenevad korteriga seotud küttekulud, tagatud on tervislik ja mugav sisekliima ning tõuseb ka kinnisvara väärtus.



Vananev elamufond ja pidevalt tõusvad küttehinnad on viinud selleni, et korterelamute rekonstrueerimine energiatõhusust silmas pidades on üha mõttekam ja aktuaalsem. Aastate jooksul on KredEx toetanud erinevate programmidega korterelamute korda tegemist ning korraldanud kampaaniaid, et tõsta inimeste teadlikkust rekonstrueerimise vajalikkusest ja energiasäästust.

Soovitame alustada korterelamu võimalikult terviklikku rekonstrueerimist just nüüd, et säiliks elamu konstruktsioonid, väheneksid korteriga seotud küttekulud, oleks tagatud tervislik ja mugav sisekliima ning tõuseks ka kinnisvara väärtus.

Infotrükises anname etapiliselt ülevaate kogu korterelamu rekonstrueerimise protsessist.

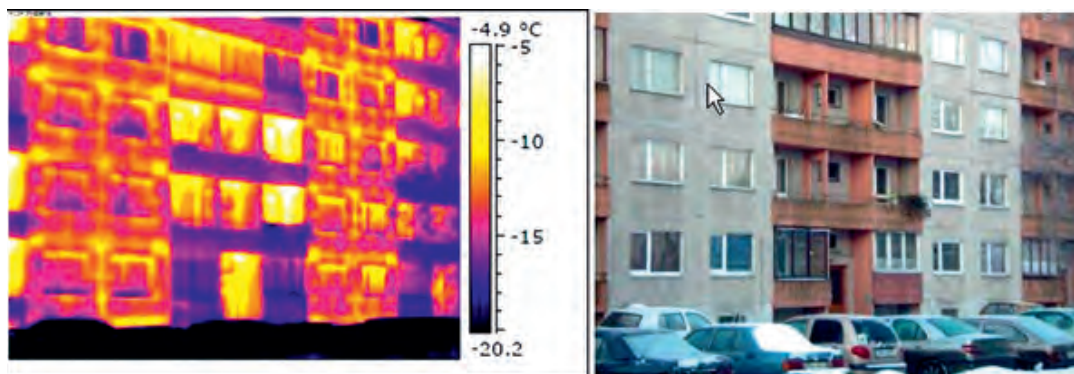
1. Tellige oma majale energiaaudit

Rekonstrueerimine kui protsess algab olemasoleva hoone korral energiaauditist.

Energiaauditi eesmärk on anda hinnang hoone energiatarbele ja tehnosüsteemide seisundile võrreldes teiste analoogsete hoonetega ning välja pakkuda majanduslikult otstarbekad ja energiasäästu saavutamiseks vajalikud renoveerimislahendused elamu kui terviku kohta. Rekonstrueerimissoovitused on kirjas pakettidena, kus lisaks välja toodud rekonstrueerimistöodele on näidatud nendega saavutatav energiasääst ja ligikaudsed ehitushinnad.

Energiaauditi koostajaks on energiaaudiitor, kes on läbinud vastava koolituse ja tõestanud oma pädevust kutsekvalifikatsiooni eksami sooritamisega. Audiitor omab teadmisi nii hoone tehnosüsteemidest ja piirdetarinditest kui ka majandusarvutustest. Energiaaudiitor peab olema registreeritud majandustegevuse registris (mtr.mkm.ee) ja energiaaudiitorite nimekirja leiate meie kodulehelt.

Rohkem infot energiaauditist leiate aadressilt www.kredex.ee/energiaaudit.



2. Viige läbi ühistu üldkoosolek ja alustage ettevalmistusi maja rekonstrueerimiseks

Arutage energiaauditi põhjal läbi erinevad võimalused maja korda tegemiseks, võtke vastu rekonstrueerimise alustamise otsus ning pange paika edaspidised sammud.

- **Võtke appi projektijuht, kes hiljem teostab ka omanikujärelevalvet**

Kuna pärast koosoleku otsust algav protsess ehitusprojekti(de) tellimisest ehituse lõppemiseni on pikk ja ajamahukas ning nõuab palju erialaseid teadmisi, soovitame tööde kvaliteedi tagamiseks appi võtta projektijuhi, kes hiljem teostab ka ehitustööde omanikujärelevalvet. Projektijuht aitab planeerida kogu rekonstrueerimisprotsessi, tellida ehitusprojektid, läbi viia ehitushanked, valida ehitaja ning hiljem järelevalvena kontrollida tööde teostamist, et tagada tööde kvaliteet ja planeeritud energiasäästu saavutamine. Omanikujärelevalve tegija on ehitusspetsialist, kes omab pädevust valdkonnas tegutsemiseks ja peab omama vastavat haridust. Omanikujärelevalve kohustuseks on jälgida ehituskvaliteeti ja tellija huvisid, et ehitaja omapoolsete kokkuvõtte tagavate muudatustega lõpptulemust ja kvaliteeti ei rikuks. Rekonstrueerimis- või ehitusperioodil on ta tellija konsultandiks ja annab asjakohaseid soovitusi, et saavutatav tulemus vastaks ootustele ning oleks seadusandluse ja kehtivate normidega kooskõlas. Omanikujärelevalve spetsialist võtab vastu ehitaja tehtud töid ning jälgib tööde sujumist vastavalt ehitustööde ajagraafikule. Omanikujärelevalve kohustuslikud tegevused on kirjeldatud majandus- ja kommunikatsiooniministri määruses „Omanikujärelevalve tegemise kord“ (25.01.2011).

- **Tellige ehitusprojektid**

Vastavalt valitud pakatile tuleb tellida ka ehitusprojekt(id) valitud tööde elluviimiseks. Ehitusprojekt peab olema koostatud mahus, mis võimaldab õigesti pakkuda ehitushinda, selle järgi ehitada ja teostada omanikujärelevalvet. Vähemalt põhiprojekti staadiumis koostatud projekt peab olema põhjalik ja ennetab ehitusperioodil võimalikke vaidlusi ehitaja ja järelevalve vahel. Ehitusprojekti koostaja peab omama majandustegevuse registris vastavat registreeringut ja seda saate kontrollida aadressilt mtr.mkm.ee.

- **Uurige pangast laenusaamise võimalusi ning erinevate riiklike toetuste olemasolu korral nende tingimusi**

Parima tulemuse maja rekonstrueerimisel annab võimalikult terviklik lähenemine ja seetõttu kujuneb ka ehitustööde maksumus reeglina selliseks, et lisaks omavahenditele on vaja kaasata ka laenu raha. Koos projektijuhiga võetud hinnapakumiste alusel saate koostada rekonstrueerimiseelarve ja ajakava ning võtta ühendust pangaga ja uurida,

mis tingimustel ning kui suures ulatuses on võimalik renoveerimislauenu saada. Eelarve koostamiseks on vajalik võtta parima ülevaate saamiseks vähemalt 3 ehituspakkumist. Eelarve alusel saab välja arvestada igakuise kulu m² kohta, arvestades erinevate laenuperioodidega, küttekulu kokkuhoiu ja elanike maksevõimega.

Läbi aegade on KredExi kaudu olnud võimalik taotleda ka erinevaid toetusi korterelamute rekonstrueerimiseks. Uurige, millised toetused hetkel olemas on ja kindlasti tutvuge põhjalikult tingimustega. Arvestage, et elamu terviklik rekonstrueerimine on protsess, mitte ühekordne tegevus – kulutage piisavalt aega selle ettevalmistamisele, planeerimisele ja laenu- ning toetustingimustega tutvumisele – see annab parima lõpptulemuse.



Korterelamu Paldiski mnt 171 enne ja pärast renoveerimist

3. Korraldage uus ühistu üldkoosolek

Viige läbi üldkoosolek ning võtke vastu vajalikud otsused – otsustage lõplikult teostatavate tööde pakett, laenu suurus, tööde teostaja ja juhatuse volitamine renoveerimisprotsessi läbiviimiseks. Koosoleku otsuste vormistamisel saate kasutada panga etteantud vormi.



4. Sõlmige vajalikud lepingud ja teostage ehitustööd

Pakkumiste seast välja valitud ehitaja peab olema registreeritud majandustegevuse registris (mtr.mkm.ee). Lisaks uurige kindlasti ehitaja tausta ning maksevõlgnevusi (www.krediidiinfo.ee). Võistupakkumisel tehke optimaalne valik projektijuhi abiga renoveerimistööde hinna, tööde eeldatava kvaliteedi ja ehitaja antavate tagatiste vahel. Õigesti valitud ehitaja ning temaga sõlmitud korrektne leping on tähtis kogu kavandatava töö õnnestumiseks ja nõutava kvaliteedi saavutamiseks. Kindlasti peaks lepingus olema arvestatud ka laenu ning toetuse tingimustega. Lisaks välistab korrektne leping hiljem võimalikud vaidluskohad, seetõttu püsitakse paremini tööde teostamisega ajagraafikus ning eelarve piirides.

Pärast ehitaja valimist ja laenulepingu sõlmimist alustage ehitustöödega. Oluline lüli on siinjuures järelevalve, kelle panusest sõltub lõpptulemus.

Kui kogu protsessi vältel tekib küsimusi või probleeme, pöörduge kindlasti panga ja KredExi poole.

5. Tundke rõõmu ilusast, energiasäästlikust ja tervisliku sisekliimaga majast, kus on mõnus elada!

Alates 2010. aasta sügisest said ühistud taotleda KredExist rekonstrueerimise toetust. Kahjuks on rahalised vahendid tänaseks lõppenud, aga kindlasti jätkatakse korterelamute rekonstrueerimise toetamist tulevikus. Üle 500 maja sai rekonstrueerimise toetuse positiivse otsuse ning alustas maja korda tegemisega, nendest üle poole on praeguseks tööd lõpetanud. Esimeste majade põhjal, kus on läbi viidud terviklik rekonstrueerimine, on võimalik näha ka märkimisväärset energiasäästu. Täpsema analüüsi saame teha siis, kui majad on 2013. aastal edastanud tarbeandmed 2012. aasta kohta, aga mõningad näited on juba olemas.

21 korteriga maja Elvas teostas kompleksse rekonstrueerimise (rekonstrueeriti katus, fassaad, küttesüsteem, paigaldati soojatagastusega ventilatsiooniagregaadid), tööd lõppesid 2011. aasta aprillis. 2011. aasta tarbeandmete põhjal on näha, et küttekuludelt on saavutatud ligikaudu 50% energiasääst.

40 korteriga maja Tallinnas saavutas 2011. aasta poole kütteperioodiga ligikaudu 38% säästu, 70 korteriga maja Tallinnas aga 33%.

Nende majade puhul tuleb arvestada, et osa kütteperioodist ei olnud maja veel rekonstrueeritud ja sellest tulenevalt on esimesel aastal saavutatud energiasääst väiksem kui auditis välja toodud arvutatud sääst. Ent nii need kui ka mitmed teised näited kinnitavad, et terviklik rekonstrueerimine aitab kokku hoida küttekuludelt ja säilitada ka maja konstruktsioone. Kokkuvõttes paraneb lisaks ka sisekliima ning tõuseb kinnisvara väärtus.





Euroopa Liit
Euroopa
Regionaalarengu Fond



Eesti tuleviku heaks



Võtke meiega ühendust!
tel: 667 4100
faks: 667 4101
e-post: kredex@kredex.ee
Hobujaama 4, 10151 Tallinn

Teenuste täpsemad tingimused on saadaval KredExi veebilehel www.kredex.ee.

Renoveerimisel ära unusta energiasäästu

Elamute energiatõhususe parandamine on jätkuvalt päevakorral nii seoses kallinevate energiahindadega kui ka Euroopa Liidu energiatõhususe direktiivist tulenevate kohustuste (energiatõhususe miinimumnõuete, energeetilise märgistamise) tõttu.

Eesti elamufond

Eestis on hooned valdavalt energeetiliselt ebaefektiivsed. Meie korterelamutes on aasta keskmine soojusarve 200-400 kWh/m², analoogse kliimaga arenenud tööstusriikides aga 150-230 kWh/m². Seega tarbime ja maksame energia eest vastavalt rohkem.

Olukorras, kus jätkub energiakandjate hinnatõus, tuleb pearõhk suunata elamute energiatarbe, nende tehnilise seisundi ja elanike elukeskkonna (ka sisekliima) parandamisele.



Fassaad

Tavalise nõukogudeaegse kortermaja raudbetoonpaneelist välissein on ehitatud vastavalt selle aja ehitusnormidele, mis olid võrreldes tänasega madalad. Nende hoonete ehituslahendused ei vasta enam tänapäeva nõuetele. Tüüpilise Mustamäe paneelmaja sein soojapidavus on tänapäeva nõuetest kuni viis korda väiksem.

Soojustuse lisamine seintele ja katusele vähendab energia tarbimist, parandab hoone sisekliimat ning pikendab oluliselt konstruktsioonide eluiga. Olemasolevatel seintel kasutatakse kaheksugust, ehitusfüüsikaliselt erinevalt toimivat soojustus-viimistlussüsteemi:

- 1) tuulutatav** - soojustusmaterjali ja välise viimistluskihi vahele jääb kitsas tuulutatav õhupilu. Sellise tarinduse puhul on välimiseks viimistluskihiks tavaliselt viimistlusplaadid;
- 2) tuulutusetu** - tarinduse võib teha mitmeti, kuid kõigil puhkudel tehakse väline viimistluskiht vahetult soojustusmaterjalile.

Katus

Meie kliimas on hoone pikaajalise tagamise üheks tingimuseks korralik ja vettpidav katus koos hästitoimiva vee-eemaldus süsteemiga. Peale veepidavuse on katuselagede korral väga oluline ka piisav soojuspidavus. Energiasäästu seisukohast tuleb renoveerimise käigus tingimata paigaldada lisasoojustus ja viia katuselagi või mittekoetava pööningu põrand soovitatava soojusjuhtivuseni - 0,22 W/m²K.

Aknad

Korrumajade suur probleem on aknakarniisi ja paneelide vahelise õhutiheduse puudumine. Teine nõrk koht on aknaraami ja aknakarniisi väike tihedus ja kolmas puudus on aknaraamide kõverus. Kui vanad aknad on heas seisukorras, ei ole neid mõistlik asendada, vaid renoveerida. Tihti on korterelamute aknad aga nii amortiseerunud, et nende vahetamine on mõödapääsmatu. Kui uued aknad paigaldatakse tehnoloogiliselt õigesti, võib akende kaudu hoonest väljuv soojuskadu väheneda ligi 35%, toatemperatuur aga võib tõusta kuni nelja kraadi võrra.

Rõdud

Paljudel rõdudel on pakase põhjustatud murenemisvigastusi, nad on karboniseerunud ja nende sarrused roostes. Rõdude betoonpõrandatele ei tohiks vesi seisma jääda, vaid see peaks ära voolama. Rõdu põrand peab olema vettpidav, et vesi ei imbuks põrandapaneeli. Vigastusi esineb eriti sageli avatud rõdudel. Kui kahjustused on juba liiga kaugele arenenud, võib osutada paremaks nende rõdude asemele uued ehitada.

Uksed

Uue välisukse valikul tuleks eelkõige jälgida, et uks oleks soojapidav, tugev ja ka väliselt majaga sobiv. Ukse juures on oluline komponent ukse sulgur, mis tagab, et uks ei jää lahti ka kõige hajameelsemate elanikega majas.

Ventilatsioon

Vanemates majades, mis ehitatud enne 1990. aastate algust, kasutati loomulikku ventilatsiooni. Kuna siseõhk on välisõhust soojem ja kergem, tõuseb see tuulutuslõõride kaudu ülespoole ja läheb korstnast välja. Täna on kortermajade ventilatsioonüsteemide peamised puudused vähese tihedusega ehituskanalid, ummistunud lõõrid ja suletud restid (kaetud näiteks tapeediga). Akende liigne tihendamine ei võimalda enam välisõhu juurdepääsu, puuduvad ülemiste korruste ventilaatorid ning osadesse alumiste korruste korteritesse on paigaldatud ventilaatorid, mille kaudu satuvad ebameeldivad lõhnad teistesse korteritesse. Kuna hermeetilisuse parandamine vähendab oluliselt loomulikku ventilatsiooni, tuleb akendele või ehitise välisseintele paigaldada spetsiaalsed ventilatsiooniklapid, mille asendi muutmisega saab reguleerida korteri ventilatsiooni. Sellised ventilatsiooniklapid tuleb paigaldada seintesse, kus asuvad radiaatorid, kuid need peavad asetsema radiaatoritest kõrgemal.

Küttesüsteem

Energiaauditite tulemused näitavad, et küttesüsteemi rekonstrueerimine on kõige kiirema tasuvusega renoveerimisinvesteering kortermajades. Valdav osa korrusmajadest on ühendatud kaugküttevõrku ja seetõttu võiks küttesüsteemi rekonstrueerimist alustada soojussõlmest, muutes küttesüsteemi lokaalselt reguleeritavaks. Sojussõlm on kogu elamu soojusvarustuse keskus, kus peaks mõeldama tarbitavat soojusenergiat, reguleerima küttesüsteemi mineva vee temperatuuri ja kogust ning valmistatama kuumu vett. Kaugkütteeve kvaliteet ja hooldusmeetmed on kohati olnud väga halvad ja seega mõjutanud radiaatorite ning torustike seisundit. Kui maja küttevõrk suletakse, s.t. see eraldatakse kaugkütte soojusvõrgust, väheneb oluliselt või kaob peaaegu täiesti radiaatorite ja torustike korrodeerumine. 1960. aastate II poolest alates ehitatud kortermajades on peamiselt kasutusel ühetorusüsteem. Ühetorusüsteemi puhul on küttekehad ühendatud püstikusse järjestikku, s.t. vesi läbib kõigepealt esimese radiaatori, seejärel järgmise korruse radiaatori ja niimoodi edasi, liitudes pärast viimase radiaatori läbimist tagastava magistraaliga. 1980ndatest tänapäevani on kasutusel paindlikumad ja mugavamad kahetorusüsteemid, kus küttekehad on ühendatud püstikusse paralleelselt ja üksteisest sõltumatult.

Teatavasti suurendab siseõhu temperatuuri tõstmine 1 °C võrra küttekulu ligi 5%.

Meie elamufond ei ole kaugeltki sarnases seisukorras. Seepärast ei ole eriti mõistlik ette kirjutada renoveeritavate tööde järjekorda. Renoveerimise ühildamine energiasäästuga on oluline ning sellele tuleb läheneda komplekselt, arvestades nii saavutatava energiasäästu majanduslikku otstarbekust kui ka sisekliima parandamise aspekte.

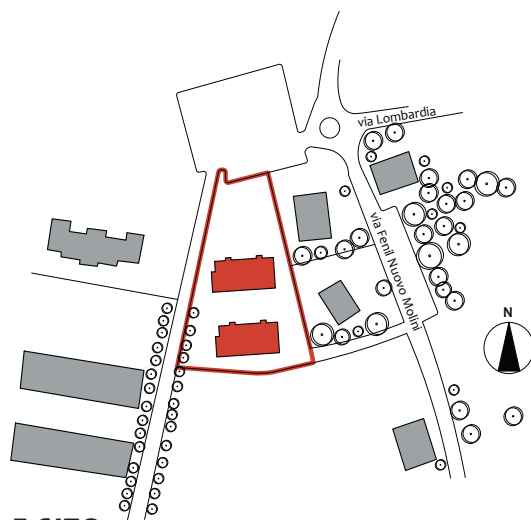
Üldine tegevusskeem võiks olla järgmine:

1. Alustada tuleb elamu tehnilise seisundi hindamisest koos senise energiakulu analüüsiga. Energiakulu analüüsimiseks on otstarbekas kasutada energiaaudiitori abi.
2. Renoveerimisprogrammi koostamine ja esialgne tööde maksumuse hindamine.
3. Olemasolevate ja hangitavate ressursside kalkuleerimine ning tööde järjestamine nende tähtsuse (vajalikkuse) järgi.
4. Projekti koostamine.
5. Töövõtja leidmine. Suure töömahu korral tuleks korraldada konkurs. Korrekse lepingu sõlmimine on tähtis kogu kavandatava töö õnnestumiseks ja nõutava kvaliteedi saavutamiseks.
6. Omanikujärelevalve aitab vältida võimalikke vigu tööde teostamisel ja tagada, et lõpptulemus oleks kvaliteetne.
7. Enne tööde vastuvõtmist tuleb kindlasti saada vajalikud seadistamis- ja hooldusjuhendid ning garantiid tööde, materjalide ja seadmete kohta.

Kortermajade energiasäästualast infot leiab SA KredEx Energiasäästu kompetentsikeskuse koduleheküljelt www.kredex.ee/esk, lisaks tasuta info e-mailil esk@kredex.ee või telefonil 6 819 965, 6 819 979.



CASA LIGHT – Lonato (Bs)



CONTESTO E SITO

Gli edifici sono realizzati sulle pendici della collina morenica su cui è edificato il centro storico, tra un parco pubblico e una zona agricola. Il piano urbanistico prevedeva un unico edificio con andamento nord-sud. Si è ottenuta una variante al piano con suddivisione del volume su due edifici uguali e paralleli aventi andamento est-ovest. Il progetto è stato sviluppato avendo come obiettivo un intervento a costi ridotti e con elevate caratteristiche di contenimento dei consumi, considerando la tipologia degli occupanti.

FORMA E FUNZIONE

Gli edifici hanno forma compatta su tre piani fuori terra. Il progetto è stato sviluppato prestando attenzione al controllo passivo del clima estivo e demandando alla qualità dell'involucro il controllo del confort invernale. Sul fronte sud è presente un loggiato a protezione dall'irraggiamento estivo ma dimensionato per garantire l'intero apporto solare in inverno. Per assicurare un efficiente controllo solare nelle stagioni intermedie è stato inserito un sistema di tende orientate a sud. Quasi tutti gli alloggi sono dotati di finestre su facciate contrapposte così da garantire un efficace raffrescamento notturno.

La copertura della loggia al piano superiore funge da supporto a una parte dell'impianto fotovoltaico.

SCELTE ENERGETICHE

Poiché l'obiettivo è stato fin dall'inizio quello di realizzare edifici con bilancio energetico nullo (alcune unità immobiliari infatti risultano in classe A+ e altri in classe A), sono stati adottati i seguenti criteri direttivi:

- elevato isolamento termico dell'involucro (pareti, serramenti, copertura, basamento) ed eliminazione dei ponti termici (verifica con software agli elementi finiti);



2

1. Facciata sud con tetto fotovoltaico – *South façade and photovoltaic system*

2. Pianta piano tipo con i tre alloggi da 67,42 e 77 metri quadrati – *General floor plan, showing three flats of 67,42 and 77 square metres*

- ottimizzazione dei sistemi trasparenti esposti a sud per sfruttare l'apporto solare invernale;
- riduzione dei consumi per i ricambi d'aria attraverso un sistema di ventilazione meccanica controllata e recuperatore di calore;
- installazione di un impianto fotovoltaico.

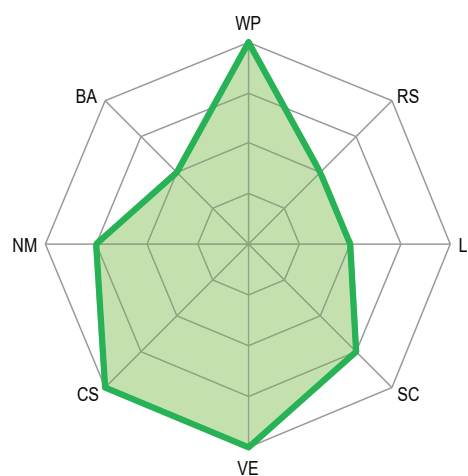
La scelta di dotare ogni unità residenziale di un impianto autonomo in pompa di calore di limitata potenza è stata motivata sia da valutazioni economiche sia dalla maggior semplicità gestionale, con possibilità di ulteriori risparmi da parte degli utenti.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da una pompa di calore aria-acqua alimentata dall'impianto fotovoltaico con contabilizzazione centralizzata dei consumi.

SCELTE AMBIENTALI

Gli edifici realizzati hanno un bilancio energetico nullo, grazie all'apporto dell'impianto fotovoltaico, con un conseguente efficace controllo delle emissioni climalteranti in fase di gestione.

La realizzazione di un intero piano con sistema in legno ha ridotto ulteriormente l'impatto sull'ambiente dei materiali di costruzione (che possono essere riciclati).



CASA LIGHT – Lonato (Bs)

CONTEXT AND SITE

The buildings were constructed on the slopes of the morainic hill near the old town, between a public park and an agricultural area. The urban plan provided for a single building with a North-South orientation, but a modification was obtained to allow the initial volume to be divided into two identical, parallel buildings with East-West orientation. The project was able to meet two contrasting requirements: keep the budget within reasonable limits, and deliver an effective reduction in energy consumption, considering the needs of the final users of the building.



3



4

SHAPE AND FUNCTION

The two buildings are compact in shape and have three storeys above ground. The overall design was developed with the goal of assuring comfort during the summer (using passive climate control methods) as well as the winter (thanks to the insulation of external walls). A front porch on the South façade protects the building from solar radiation during the warm season, but is small enough to allow full solar gain when it is cold. In order to ensure efficient solar control during the transitional seasons, protective curtains have been included on the façades facing South. Almost all the flats have windows on two opposite sides, which allow natural ventilation during night. The roof of the top floor's loggia provides the support for part of the photovoltaic modules installed.

DATI GENERALI GENERAL INFORMATION

Progetto – Project	Progetto Casa Light – 18 alloggi in 2 edifici residenziali Casa Light project – 18 flats in 2 residential buildings
Tipologia utenza – User type	Edilizia sociale – Social housing
Località – Location	Lonato (Bs) – località Fenil Novo Molini
Committente – Client	CoopCasa SC
Progettista edificio – Building designer	Arch. Angiolino Imperadori – Brescia
Progettista impianti – Systems specialist	Ing. Giovanni Ziletti – Brescia; Dott. Sergio Rossi – Helsinki
Certificatore energetico – Energy assessor	Ing. Nicola Reccagni – Brescia
Data inizio lavori – Construction start date	2010
Data completamento lavori – Work completion date	2012

CARATTERISTICHE EDIFICIO BUILDING FEATURES

Volume lordo climatizzato Gross conditioned volume	4.636 m ³
Superficie utile – Net floor area	1.120 m ²
Rapporto S/V – Shape coefficient	0,58
Gradi Giorno della località (°C) Degree days of the location	2.399
Zona climatica – Climatic zone	E
Temperatura esterna di progetto invernale External winter design temperature	-7 °C
EP _h limite – Limit EP _h value	min 50,91, max 81,27 kWh /m ² anno
EP _h effettivo – Actual EP _h value	min 1,13, max 27,57 kWh/m ² anno
Classe energetica – Energy class	A+ (ACE n. 17092-000263/12)

PRESTAZIONI ENERGETICHE INVOLUCRO BUILDING ENVELOPE ENERGY PERFORMANCES

Trasmittanza media pareti Walls U-value	Laterizio (brick) 0,24 W/m ² K – legno (wood) 0,15 W/m ² K
Trasmittanza media copertura Roofs U-value	Laterocemento (masonry) 0,10 W/m ² K – legno (wood) 0,074 W/m ² K
Trasmittanza media serramenti Windows U-value	0,85 W/m ² K
Trasmittanza media basamento Floors U-value	0,18 W/m ² K

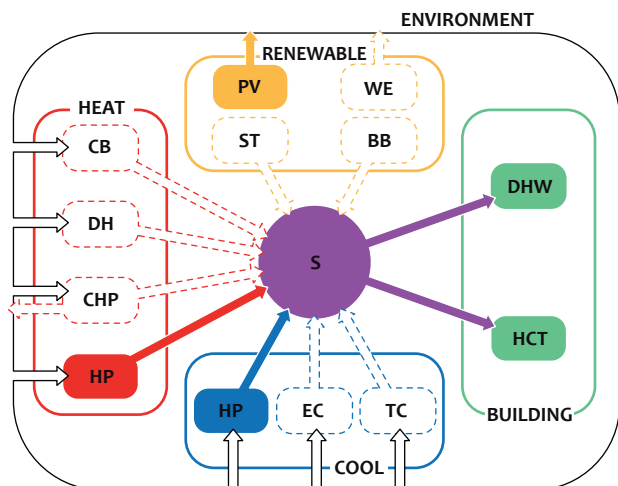
3. Dettaglio del sistema fotovoltaico – Photovoltaic system detail

4. Facciata sud – South façade

5. L'edificio e l'intorno – The building and the surrounding area

6. Facciata nord – North façade

7. Il giardino interno – Inner garden



ENERGY CHOICES

From the start, the project's goal was to create a zero-energy building (infact, some subalterns are in A+ class and other in A class) by embracing the following general criteria:

- strong thermal insulation of the building envelope (walls, windows, roof, floor) and elimination of thermal bridges (validated with a finite-element software);
- optimisation of South-facing windows, in order to take advantage of solar gain during the winter;
- installation of a controlled mechanical ventilation system with heat recovery, in order to reduce the amount of energy required for air change;
- use of renewable energy sources, by installing a solar photovoltaic system.

Each flat was equipped with a limited-power, independent heat pump both for economic reasons and to simplify management, granting resi-

PRESTAZIONI ENERGETICHE IMPIANTI SYSTEMS ENERGY PERFORMANCES

Potenza termica generatore di calore Heat generator power	33,6 kW (ogni edificio per building) su 9 unità autonome autonomous units
Tipologia generatore di calore Heat generator type	Pompe di calore Heat pumps
Tipologia terminali climatizzazione invernale Winter heating terminals	Monosplit autonomo per ciascun alloggio Independent monosplit terminals for each flat
Potenza macchina frigorifera Chiller power	27,6 (ogni edificio per building) su 9 unità autonome autonomous units
Tipologia macchina frigorifera Chiller type	Pompa di calore con inversione del ciclo Reversible heat pump
Tipologia terminali climatizzazione estiva Summer cooling terminals	Monosplit autonomo per ciascun alloggio Independent monosplit terminals for each flat
Impianto di ventilazione Ventilation system	Ventilazione meccanica controllata con recupero di calore Controlled mechanical ventilation with heat recovery
Impianto di illuminazione Lighting system	Parti comuni a ridotto consumo – accensioni con sensori di presenza Energy-saving lights in the common areas – presence sensor activation
Home/building automation	Contabilizzazione dei consumi di acqua sanitaria calda e fredda Accounting of domestic hot and cold water

FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI RENEWABLE ENERGY SOURCES

Impianto solare fotovoltaico Photovoltaic solar system	Sì Yes
Tipologia pannelli Solar panel type	Pannelli in silicio policristallino Polycrystalline silicon panels
Potenza di picco Peak power	36,6 kW
Superficie captante Collecting area	114 m ²

dents further savings in the future. Domestic hot water is provided by a central air-to-water heat pump relying on the solar photovoltaic system; consumption accounting is centralised as well.

ENVIRONMENTAL CHOICES

The buildings have achieved a zero-energy balance thanks to the solar photovoltaic system, which allows effective control of greenhouse gas emissions. The structure's environmental impact was further reduced by building a whole storey with wood, which is recyclable.





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
F O N D A T A N E L 1 9 0 9

**INTERVENTO DI
RIQUALIFICAZIONE DI
VIA CALDERA 109-111- 115
MILANO**



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

INTRODUZIONE



Il progetto prevede intervento di riqualificazione di un intero complesso di edifici della Cooperativa costruiti attorno al suo nucleo storico dei primi del novecento. Gli edifici sono abitati in totale da 160 nuclei familiari tutti in affitto, soprattutto di categorie sociali a basso reddito (pensionati o persone sole)





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
F O N D A T A N E L 1 9 0 9

ABITANTI



Gli edifici sono abitati in totale da 160 famiglie in affitto.

La composizione degli abitanti del comparto Caldera è per lo più di persone anziane con un grande senso di comunità.

Negli ultimi anni in questo tessuto sociale si vanno inserendo nuovi abitanti giovani, anche stranieri, e stiamo assistendo ad un ricambio che non è solo generazionale ma anche di modo di intendere la comunità e i rapporti fra abitanti.



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
F O N D A T A N E L 1 9 0 9

ISOLAMENTO TERMICO – SERRAMENTI

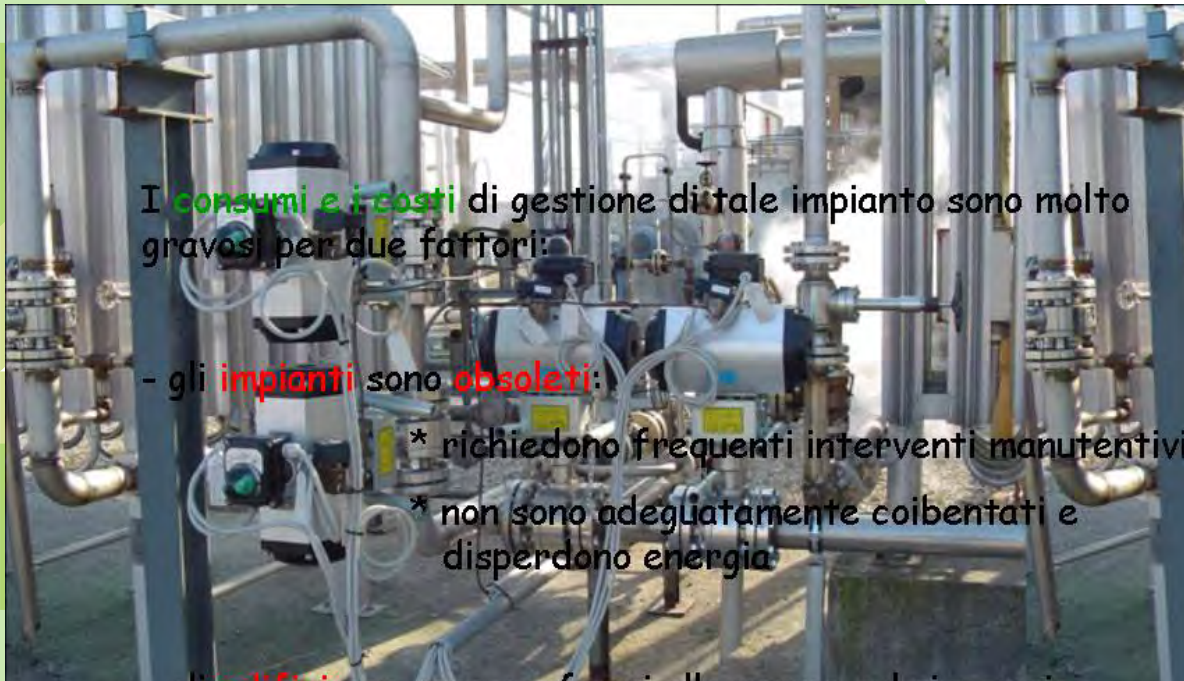


E' previsto il rifacimento completo delle coperture esistenti con la posa di in alluminio coibentato di spessore cm 10.

E' in corso la sostituzione dei vecchi serramenti in legno con nuovi infissi in PVC e vetri basso-emissivi ad alta prestazione energetica.



GENERATORI DI CALORE – ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATA – CONTABILIZZAZIONE



*Si realizza nuova centrale termica generatori di calore a condensazione, ad acqua calda, alimentati a gas metano, pompe di circolazione ad inverter
Un generatore è dedicato alla produzione di acqua calda sanitaria centralizzata.*

L'energia termica viene contabilizzata individualmente per ogni alloggio con contatori di energia a onde radio da posizionarsi sui singoli caloriferi e conta litri elettronici per l'acqua calda sanitaria



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
F O N D A T A N E L 1 9 0 9



SOLARE TERMICO

E' previsto impianto solare termico con pannelli in copertura e sistema di accumulo in locale bollitori solari che alimentano a loro volta i serbatoi della distribuzione principale, qualora la temperatura sia inferiore al set-point impostato interviene il generatore di calore ad integrazione.



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

ILLUMINAZIONE A LED

E' in corso la sostituzione di tutti i corpi illuminanti delle parti comuni con lampade a LED





CONSUMI ENERGETICI E INFORMAZIONE



La consapevolezza del ruolo di ogni singolo abitante riguardo agli obiettivi di risparmio energetico è sicuramente determinante. La contabilizzazione individuale dei consumi e la parametrizzazione degli stessi con la media dei consumi generali degli stabili può essere efficace per stimolare comportamenti virtuosi.

Per questo la Cooperativa ha aderito al programma di monitoraggio dei consumi "SOLE" che fornisce le comparazioni di cui sopra.



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

GESTIONE DEL PROGETTO E MANUTENZIONE NEL TEMPO



Si è provveduto ad approfondire lo studio delle varie soluzioni progettuali.

L'efficacia delle nuove tecnologie è però condizionata ad un continuo e costante lavoro di monitoraggio e manutenzione delle attrezzature, degli impianti e dei sistemi di controllo, per poter intervenire tempestivamente per correggere e tarare quanto necessario, anche a fronte del cambiamento delle esigenze e degli stili di vita dei soci abitanti.



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
F O N D A T A N E L 1 9 0 9

INNOVAZIONE

E' in corso l'eliminazione di tutta la rete gas presente e l'installazione di piastre cucina ad induzione per gli alloggi abitati e la ristrutturazione completa degli alloggi vuoti che comprende inoltre l'arredo cucina.





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

SOCIALITÀ E SOSTENIBILITÀ PUNTOACQUACOOP

E' prevista la realizzazione di una nuova casa dell'acqua migliorando il servizio già attivo che garantisce il trattamento dell'acqua potabile condominiale in sostituzione dell'acqua minerale in bottiglia.





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

SOCIALITÀ E SOSTENIBILITÀ BIKE SHARING

E' previsto l'ampliamento del servizio di Bike sharing di caseggiato con nuove postazioni di parcheggio e facilitazioni di percorsi e di accesso.

Con la collaborazione di una associazione di volontari si rivitalizza una tradizione presente storicamente nel caseggiato che aveva all'interno un artigiano riparatore di biciclette.



In Coop In Bici





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909



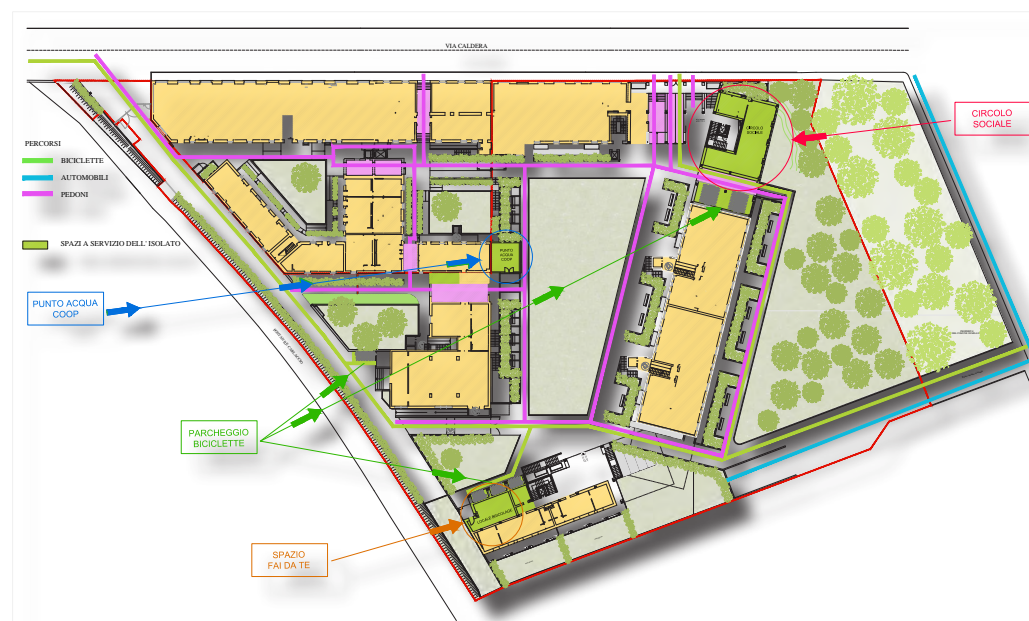
SOCIALITÀ E SOSTENIBILITÀ RACCOLTA OLI VEGETALI

E' previsto l'ampliamento del servizio di raccolta oli vegetali già attivo nel caseggiato.



SOCIALITÀ E SOSTENIBILITÀ CONDIVISIONE ELETTRODOMESTICI E LOCALE “FAI DA TE”

E' previsto l'avviamento del servizio di condivisione piccoli elettrodomestici. Inoltre si realizzerà un locale con banchi e attrezzi di lavoro a disposizione degli abitanti per poter fare piccoli lavori di falegnameria, hobbistica, ecc.

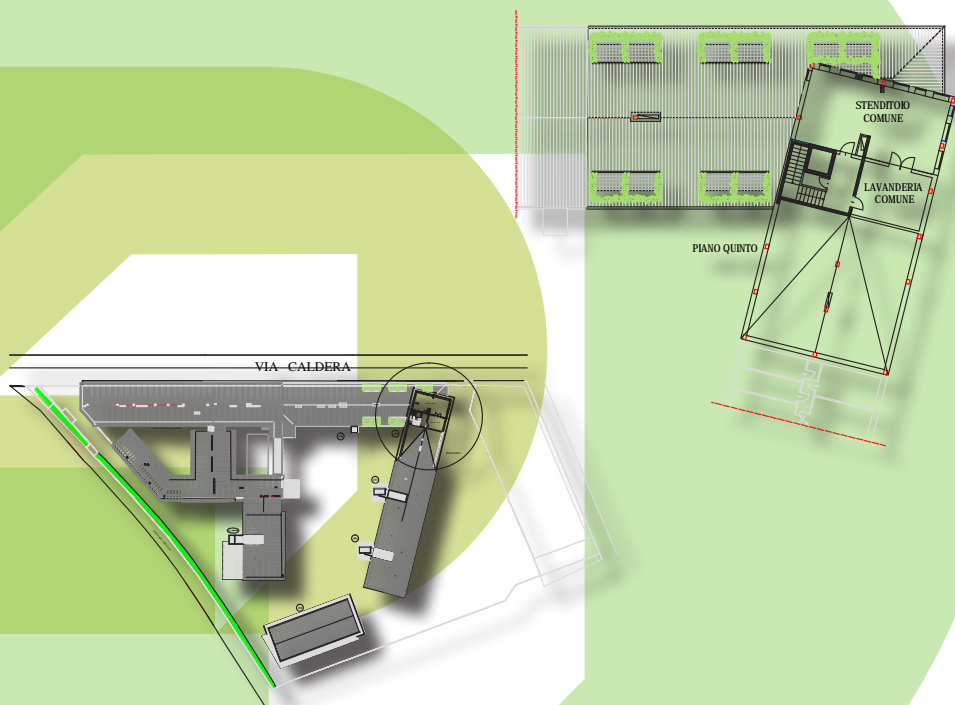




COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

SOCIALITÀ E SOSTENIBILITÀ LOCALE LAVANDERIA

E' prevista la realizzazione di un locale lavanderia dotato di lavatrici, asciugatrici, spazi per la stiratura.





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
F O N D A T A N E L 1 9 0 9

SOCIALITÀ E SOSTENIBILITÀ ATTIVITÀ SOCIALI

Nel complesso sono presenti e verranno migliorati gli spazi dedicati alle attività sociali, sala riunione, corsi, circolo anziani.





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

ZOIA - COOPERAZIONE

I'HOUSING SOCIALE a Milano





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

DATI DEL PROGETTO

CONVENZIONATA IN VENDITA

MQ SLP 3240 PER 46 ALLOGGI



CONVENZIONATA IN AFFITTO

MQ SLP 2515 per 44 alloggi

CANONE SOCIALE

mq slp 800 per num 16 alloggi

CANONE MODERATO

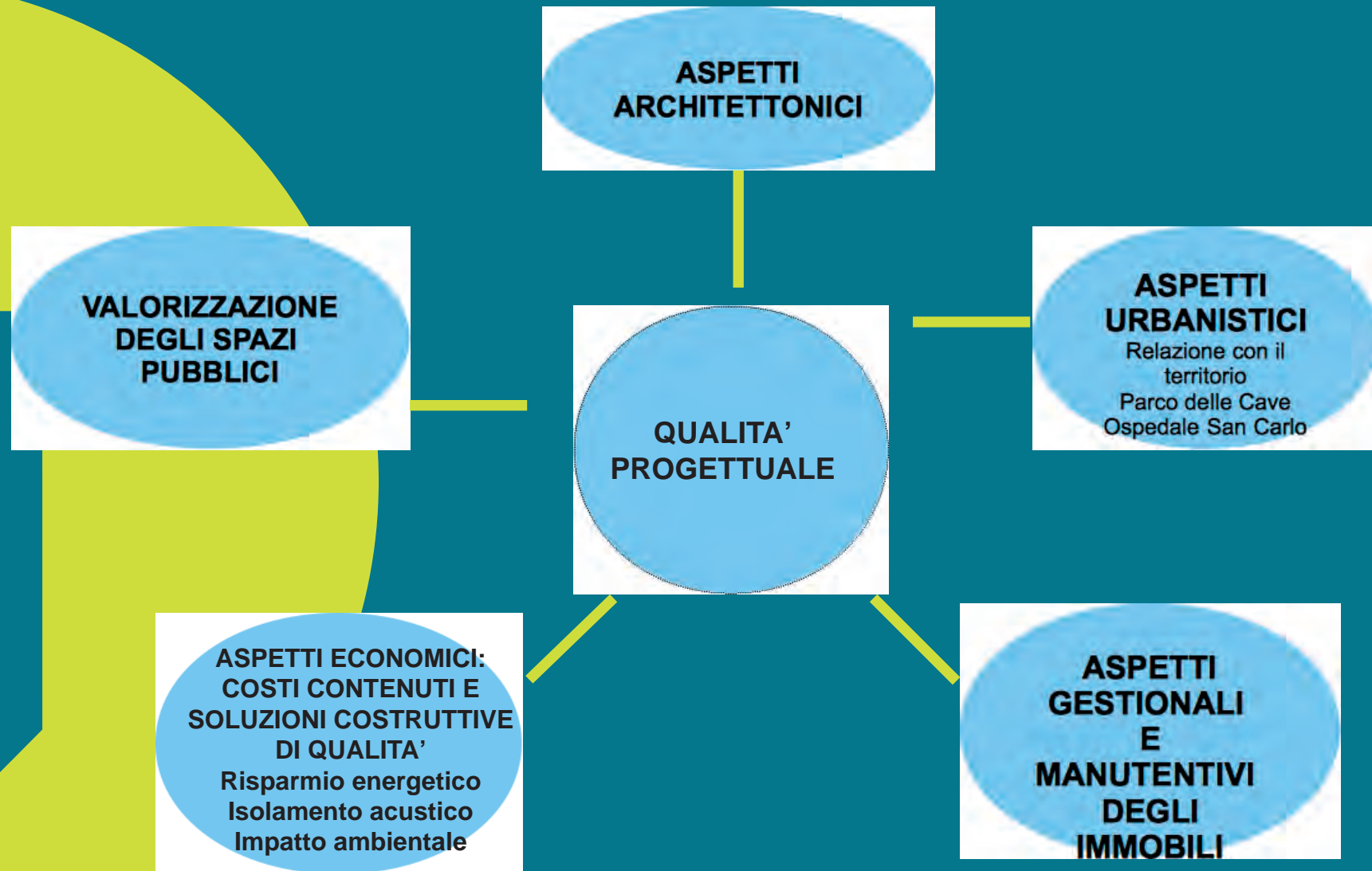
mq slp 1.375 per 28 alloggi

Funzioni di rilevanza sociale: mq slp 340

Intervento sviluppato congiuntamente alla
Coop Solidarnosc (Confcooperative) al 50% ciascuno



OBIETTIVI DEL PROGETTO





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

COS'E' ZOIA – COOPERAZIONE

- INNOVAZIONE TECNOLOGICA
- SOSTENIBILITA' AMBIENTALE
 - EFFICIENZA ENERGETICA



- Riscaldamento e acqua calda sanitaria con pompe di calore alimentate da acqua di falda
- Casette wc e irrigazione giardini con acqua di falda
- Impianto fotovoltaico
- Ventilazione meccanica controllata
- Involucro con cappotto da 16 cm
- Infissi con vetri basso emissivi
- Cucine con piastra di cottura ad induzione
- Classe Energetica A



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

L'ACQUA? E' UN PUNTO FISSO

L'attenzione per la sostenibilità ambientale, per la riduzione dei rifiuti e dei materiali inquinanti, per il riciclo, è parte integrante della modalità di agire della Cooperativa

A fronte di ciò la Cooperativa ha predisposto, un

PUNTO ACQUA COOP

per portare beneficio all'ambiente incentivando la riduzione di circolazione di materiale plastico, e per portare miglioramenti alla quotidianità degli abitanti, grazie ad un impianto che fornisce acqua refrigerata e gasata a "domicilio", nonché un risparmio economico non trascurabile.





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

I PANNI SPORCHI LI LAVIAMO INSIEME



Un contributo alla quotidianità degli abitanti ma anche un'iniziativa volta a mantenere vivi i rapporti tra vicini.

Il servizio infatti è stato pensato per permettere ai Soci di non dover acquistare una lavatrice (con relative spese da non effettuare ma anche un notevole risparmio di spazio nell'appartamento), ma anche per favorire momenti di incontro tra il vicinato. Inoltre, un sistema concepito con questa modalità, consente risparmio di acqua e di detersivi a beneficio dell'ambiente.



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

I PANNI SPORCHI LI LAVIAMO INSIEME





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

LA CREATIVITA' E' D'OBBLIGO

Gli spazi commerciali al piano terra sono stati messi a bando: il concorso (Zoia Officine Creative) era rivolto a creativi, artigiani, associazioni e chiunque avesse voglia di svolgere la propria attività restituendo occasioni e eventi al quartiere. A vincere un liutaio, una gallerista d'arte, delle architetto, delle scenografe





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

LA CREATIVITA' E' D'OBBLIGO





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

QUI LA CUCINA E' DI CASA



In merito ai singoli alloggi,
la Cooperativa offre ai soci un servizio
innovativo ed economicamente molto
utile:tutti gli alloggi sono stati dotati di
arredo dell'angolo cottura.
La cucina è fornita di piano cottura
ad induzione.



COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

WORK IN PROGRESS

Per incentivare la mobilità sostenibile è stato realizzato uno spazio pubblico dedicato al deposito delle biciclette.

Inoltre, per incentivare la socialità, tra soci abitanti e residenti del quartiere, è in previsione l'apertura di uno spazio "fai-da-te", il locale avrà banchi di lavoro e attrezzi necessari per realizzare piccoli lavori di falegnameria, hobbistica, ecc. Si organizzeranno anche corsi sul ri-uso con architetti e designer





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

LA PIAZZA PUBBLICA

Nell'ambito del progetto, è stato concordato il rifacimento della piazza, prima adibita a semplice parcheggio e ad ospitare il mercato settimanale: nel nuovo progetto la piazza diventerà centro pulsante del quartiere e sarà luogo per ospitare feste, eventi o semplici momenti di convivialità





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
FONDATA NEL 1909

LA PIAZZA PUBBLICA





COOPERATIVA EDIFICATRICE
FERRUCCIO DEGRADI
F O N D A T A N E L 1 9 0 9

ZOIA - COOPERAZIONE I'HOUSING SOCIALE a Milano

**Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi
Via Caldera 111 - 20153 Milano
info@ferrucciodegradi.coop
024521542**



Domus Ligna: l'edilizia convenzionata sposa innovazione, sicurezza ed ecologia

UNIABITA, con le cooperative Armando Diaz e La Nostra Casa, che insieme hanno dato vita al Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo (CO.C.E.C.), sono le protagoniste di un innovativo progetto residenziale che coniuga innovazione, socialità e sostenibilità ambientale. Si tratta della Domus Ligna, un edificio realizzato con un sistema di strutture portanti in legno e quindi senza l'impiego di pilastri in cemento.

I sedici appartamenti che comporranno il progetto saranno proposti in edilizia convenzionata, assecondando quindi la missione delle Cooperative consorziate.

L'edificio, che sorgerà nell'area nord di Cinisello Balsamo, nel quartiere di S. Eusebio, è estremamente innovativo in quanto si basa su un sistema costruttivo e strutturale formato da pannelli massicci in legno incollato a strati incrociati [X-LAM] che formano una struttura scatolare di notevole rigidità e robustezza, in grado di garantire proprietà ecologiche, tempi di costruzione veloci, elevato isolamento termico ed acustico.

L'intervento si segnala poi per il rispetto dell'ambiente. Il cantiere della Domus Ligna infatti si caratterizzerà per la bassissima produzione di rifiuti, quasi tutti riciclabili. Inoltre, grazie all'utilizzo di materiali naturali, il processo realizzativo non genererà sostanze tossiche né all'interno né all'esterno del cantiere.

La sostenibilità ambientale è inoltre garantita dall'utilizzo di pannelli che provengono dalle foreste certificate dell'Austria in cui è praticata un'attenta gestione delle risorse forestali che garantisce una costante crescita del patrimonio boschivo: si calcola che il legno utilizzato verrà rigenerato integralmente in meno di quattro ore.

Ambiente ed ecologia si coniugano poi in significativi vantaggi economici quando ci si focalizza sull'efficienza energetica: la perfetta coibentazione che contraddistingerà la Domus Ligna permetterà di risparmiare notevolmente sulle spese di riscaldamento invernale e di condizionamento estivo.

Grande importanza è attribuita alla sicurezza. Al contrario di ciò che si pensa, infatti, il legno lamellare brucia più lentamente di quanto non fonda il ferro del cemento armato; inoltre una struttura in legno massiccio resiste meglio delle strutture tradizionali agli incendi perché ha

“

IL CONSORZIO COOPERATIVO
EDILIZIO CINISELLO BALSAMO
È IL PROTAGONISTA DI UN INNOVATIVO
PROGETTO RESIDENZIALE
CHE CONIUGA INNOVAZIONE,
SOCIALITÀ E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

”

una combustione lenta laddove queste collassano velocemente ad alte temperature. Inoltre, le strutture in legno pesano un terzo di quelle in cemento e si basano sul principio della flessibilità del nodo, non della rigidità; questo fa sì che in caso di evento sismico la struttura in legno dissipi l'energia prodotta dalla terra, flettendosi senza deformarsi né crollare.

L'utilizzo del legno per la struttura portante avrà poi un impatto notevole anche sulla riduzione dei tempi realizzativi: i pannelli X-LAM di grandi dimensioni, una volta giunti in cantiere, dovranno solo essere montati. Questo consentirà di ridurre i rischi delle fasi di lavorazione, rendendo tutto il processo di costruzione più rapido ed economicamente sostenibile, con un impatto significativo anche sul costo finale degli appartamenti riferibili esclusivamente alla reale qualità dei materiali di costruzione e non a fattori terzi.

H³

Progettare benessere

Per garantire case con bassissimi consumi, elevato comfort abitativo e ambienti salubri, occorre coinvolgere tutta la filiera produttiva, a cominciare dalla progettazione. Il Residenziale Baroni è stato progettato per ottenere la certificazione in Classe A, secondo lo standard CasaClima®, certificazione che può essere ottenuta solo se vengono garantite prestazioni energetiche eccezionali con costanti e rigorose verifiche costruttive in cantiere.

Nel Residenziale Baroni i fabbricati vengono coibentati con un 'cappotto' dello spessore di 18 centimetri e la copertura prevede 22 centimetri di isolante in fibra di legno.



Anche le pareti dei vani scala, o dei locali non riscaldati - anche se non a contatto con l'esterno - vengono coibentate.

I serramenti, dotati di doppia guarnizione (vetro, camera basso-emissiva e cassonetto non a contatto con l'interno), devono essere montati seguendo una procedura che ne garantisca la tenuta all'aria; anche bancali e soglie devono essere isolati dal muro.



Tutti i dettagli costruttivi sono curati per evitare la creazione di ponti termici, che normalmente sono fonte di dispersioni di calore e di formazione di muffe.

Ventilazione controllata

In un'abitazione certificata CasaClima® Classe A vengono ridotte al massimo tutte le dispersioni di calore, anche quelle prodotte dalla ventilazione dei locali per 'cambiare l'aria', che nei fabbricati normali può essere effettuata solo con l'apertura manuale delle finestre.

Nel Residenziale Baroni verrà perciò installato, in



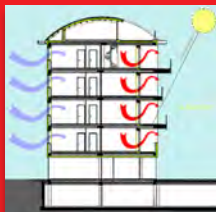
ogni appartamento, un impianto di ventilazione forzata, con 'recuperatore di calore'. Questi piccoli apparecchi, praticamente invisibili perché montati nello spessore dei muri perimetrali, arieggiano automaticamente i locali, senza dispersione di energia. Anche dopo un'intera giornata a finestre chiuse l'aria degli ambienti sarà pulita come se le avessimo appena aperte ma senza dispersioni di calore.

Aprire le finestre sarà, ovviamente, sempre possibile senza alcun problema o limitazione ma semplicemente non sarà più necessario.

La continua ventilazione eviterà la possibile formazione di muffe, garantendo il massimo benessere abitativo.

Comfort estivo

Una CasaClima® Classe A deve essere confortevole in inverno come in estate. Tutti gli appartamenti del Residenziale Baroni godono di un doppio affaccio: due finestre a sud, sud-ovest e due a est, nord-est.



La precisa collocazione delle finestre garantirà una naturale ventilazione incrociata, che in estate aiuterà a smaltire il calore degli ambienti.

Controllo qualità

Presupposto fondamentale per ottenere la certificazione CasaClima® e la Targhetta di Qualità, è l'assenza assoluta di difetti costruttivi.

I tecnici di Abitcoop seguono giornalmente il procedere dei lavori mentre gli auditori dell'Agenzia KlimaHaus/CasaClima® di Bolzano, fanno visite periodiche in cantiere per verificare il rispetto dei rigidi requisiti di qualità stabiliti dal protocollo CasaClima.



OGNI SABATO MATTINA
**VISITE GUIDATE
IN CANTIERE**
PER INFORMAZIONI 335 71 84 539

Il Baroni: la prima Casa di Risparmio di Modena

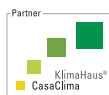


Per sapere tutto del progetto CasaClima:

www.abitcoop.it
www.agenziacasaclima.it

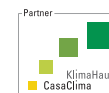
Abitcoop

MODENA
VIA NONANTOLANA 520
059 38 14 11



ADACOMUNICAZIONE.COM

Abitcoop



SPESA MEDIA ANNUALE
PER RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA
€ 400,00 x ALLOGGIO

Il Baroni: la prima *Casa di Risparmio di Modena*

A Modena, tra via Nonantolana e il quartiere Torrenova, sta sorgendo un nuovo complesso residenziale, unico nel suo genere: **il Residenziale Baroni**.

Raffinatezza architettonica e tecnologia costruttiva d'avanguardia caratterizzano tre palazzine di pregio, **progettate da Abitcoop** per ottenere la certificazione **CasaClima® Classe A** – rilasciata dall'Agenzia KlimaHaus/CasaClima® di Bolzano – l'unica in grado di garantire **un risparmio energetico certo e misurabile**.

Scopri come abitare meglio risparmiando di più, **vieni a trovarci sul cantiere** ogni sabato mattina. Un consulente CasaClima ti illustrerà tutti i dettagli di una vera e propria **Casa di Risparmio**.

Certificazione
energetica
**CasaClima®
Classe A**

TUTTE LE INFORMAZIONI SU
WWW.ABITCOOP.IT



Il cielo del sole



Carpi

Sono iniziati i lavori di questo innovativo quartiere residenziale.

Le abitazioni disporranno di un impianto fotovoltaico da circa 4 KW per la produzione di energia pulita in grado di coprire l'intero fabbisogno per il riscaldamento e per l'illuminazione della casa.

Un utilizzo consapevole e virtuoso delle apparecchiature permetterà di soddisfare anche in buona parte l'energia necessaria per gli elettrodomestici.

Le abitazioni sono state progettate applicando un grado di antisismicità maggiore rispetto alla normativa vigente, qualificando le abitazione come "edifici strategici".

Sono previste due tipologie di abitazioni:

- 8 villette
- 16 maisonnettes

Le villette saranno composte da un piano terra con:
giardino privato, portico, soggiorno, cucina abitabile, bagno-lavanderia e garage;
primo piano con: 3 camere da letto, bagno e sottotetto ampiamente utilizzabile.

Le maisonnettes al piano terra saranno formate da: ampio giardino privato, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno e garage.

Le maisonnettes al primo piano, ciascuna con il proprio ingresso indipendente formate da: soggiorno in doppio volume con soppalco, cucina, terrazzino, 2 camere, bagno, ampio sottotetto sfruttabile e garage.

Tutte le abitazioni avranno l'impianto di riscaldamento autonomo a pavimento alimentato dalla pompa di calore, con sistema integrato ai pannelli solari;
l'isolamento esterno sarà del tipo a cappotto dello spessore di cm. 16 in grado di garantire elevate prestazioni energetiche e grande comfort all'interno delle abitazioni.

Le villette saranno in classe energetica A e le maisonnettes in classe A+.

POSSIBILITA' DI OTTENERE IL CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO DALLA REGIONE E.R. FINO A 35.000€





The sole responsibility for the content of this publication lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither the EASME nor the European Commission is responsible for any use that may be made of the information contained therein.

For further information, please visit www.powerhouseeurope.eu



Co-funded by the Intelligent Energy Europe
Programme of the European Union

