

Автори **Генади Кондарев** **Стефан Балев**

Автори **Генади Кондарев** **Стефан Балев**

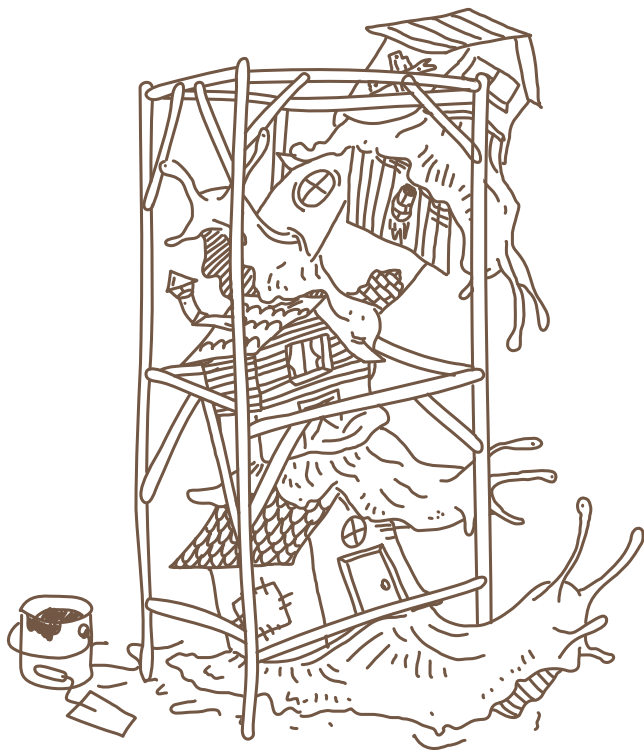
Автори **Генади Кондарев** **Стефан Балев**



за АКТИВНО УЧАСТИЕ НА
СОБСТВЕНИЦИТЕ НА ЖИЛИЩА В
ПРОГРАМИТЕ ЗА ОБНОВЯВАНЕ НА
МНОГОФАМИЛНИ СГРАДИ

Ръководство

*Стефан Балев
Генади Кондарев*



**РЪКОВОДСТВО за
АКТИВНО УЧАСТИЕ НА
СОБСТВЕНИЦИТЕ НА ЖИЛИЩА В
ПРОГРАМИТЕ ЗА ОБНОВЯВАНЕ НА
МНОГОФАМИЛНИ СГРАДИ**

СЪДЪРЖАНИЕ

Въведение **5**

Част 1: Как да участваме активно в процеса на обновяване на сградата в
рамките на сегашната схема на Програмата за обновяване **9**

Култура на комуникация **11**

Вашата роля в отделните етапи на проекта **13**

Избор на фирми, които правят енергийно и техническо обследване на сградата **14**

Избор на проектанти **15**

Избор на изпълнители на мерките за енергийна ефективност и укрепване на
сградата **16**

Енергиен одит **16**

Проектиране **19**

Тръжна документация **20**

Осигуряване на истинска конкуренция между фирмите **22**

Предварителен и детайлен преглед на документи **23**

Какво още да изискваме от общината и как? **26**

Как можем да работим бързо и ефективно с текстове **28**

Къде общината качва информация за обявената обществена поръчка? **29**

Избор на изпълнители **30**

Етап 1: Документи за подбор **31**

Етап 2: Техническа спецификация и количествени сметки **33**

Етап 3: Отваряне на ценови оферти **36**

Етап 4: Подписване на договор **37**

По време на строителството и след края на проекта.

За какво да следим **38**

Отпадъци при строителството **44**

Добри примери от България за управление на строителни отпадъци **47**

Част 2: Идеи за една по-добра програма за реновиране на жилищата **48**

Реновиране Стъпка по стъпка **49**

Събиране на фонд Ремонт и обновяване **51**

Субсидия на база на реновираната площ **51**

Финансиране на бъдещите програми **52**

ЕСКО - Енергийни услуги по силата на договор с гарантиран резултат **57**

Продажба на въздушни права (Air rights) **59**

Опасността от липса на приемственост **60**

Мрежа на домоуправители **61**

Част 3: Какво най-често се подценява при реновирането на сградите **62**

По-изгодно е да заложим на по-амбициозни мерки за енергийна ефективност **63**

Подобреният комфорт и подсилената сграда **67**

Пасивни или активни мерки **68**

Възобновяеми енергийни източници **69**

Няколко важни съвета при използването на твърди горива **74**

Професионално управление в жилищната сграда или управление по метода
"Направи си сам" **79**

Какво е "фасилити мениджмънт" **80**

За авторите **85**



ВЪВЕДЕНИЕ

Като собственици на жилища, вие имате право да участвате в процеса на реновиране на собствения си дом. Имате право и нанякакъв контрол при избора на мерки, които ще бъдат приложени върху сградата ви, и върху фирмите, които ще извършват самото проектиране и строителство. Настоящата програма за реновиране на многофамилни сгради предполага, че целият проект ще се покрие изцяло от националния бюджет. От собствениците на жилища се очаква единствено да регистрират сдружение и да дадат съгласието си, докато всичко, свързано с планирането и реализирането на проекта, е грижа на общината. Липсата на пряк финансов принос от страна на собствениците предполага и по-нисък интерес за участие в целия процес, тъй като всичко е оставено в ръцете на експерти. В следващите етапи на програмата финансовата помощ за реновиране няма да покрива 100% от цената на проекта, а ще бъде необходимо допринасяне и със собствени средства. Тогава вероятно и интересът да се следи дали с наличните ресурси се постига най-доброто ще бъде значително по-висок.

Като собственици на жилища, независимо дали участвате в настоящата фаза на програмата или планирате да

се Включите на следващ етап, има поне няколко аргумента в полза на това да играете активна роля на наблюдател и гарант за доброто изпълнение:

1. Вие просто имате право на това. Става дума за вашето жилище - за вашата собственост. Дори и да не се погаждаме със съседите понякога, добре е да преодолеем народопсихологията „Нека на Вуте да му е зле“ и да не пестим усилията си, само защото не всички в блока ще участват активно, но ще имат ползи от нашите усилия. Никои не може да се погрижи за гарантирането на личните ви интереси или познава скритите уловки на сградата, както самите вие. Сградите у нас са пълни с преправяния и подобрения от самите собственици на принципа „направи си сам“. Подобни ремонти представляват погрешности, за които проектантите няма как да знаят. Това може да изиграе лоша шега в хода на строителните работи или дългосрочните планове за подобрения в сградата. А и практиката е доказала, че макар и да не са експерти, нерядко собствениците, които имат най-голям интерес от качествено изпълнение, могат да дадат неочаквано добри творчески идеи как да се постигнат по-добри резултати в рамките на съществуващия ресурс;

2. Трябва да изтъкнем, че процедурата по организиране и провеждане на обществени поръчки не е съвършена и не е в състояние да елиминира напълно човешкия фактор. Никога не са изключени пропуски или злоупотреби при организирането на избор на изпълнители;

3. Същото се отнася и за проектантите, строителните фирми и инвестиционния надзор, които ще бъдат организирани. Има много трикове, които се предлагат от строителните фирми, с цел спестяване на разходи и увеличаване на печалбата. Това най-често означава

компромис с качеството. Никога не са изключени и неволни грешки при строителните работи, които да останат скрити, въпреки всички нива на контрол;

4. Учасствайки активно, трупате опит в управлението на проекти. Това може да ви позволи да се самоорганизирате по-добре като собственици в бъдеще, да имате по-добри идеи как да поддържате сградата си и да съумеете да водите по-мирен диалог със съседите. А това са безценни качества, които можете да прилагате и в други сфери на живота;

5. Средствата, с които ще бъде платен или силно подпомогнат проектът са от данъците на всички в България. Не малко гласове се чува, че създаването на програма със 100% финансиране от парите на всички данъкоплатци е несправедливо и взема от всички, за да даде само на малка група хора. Е, нещата не са толкова черно-бели, защото, като част от тази малка група хора, вие поемате риска да бъдете пионер в програмата. Ставайки едни от първите, не е изключено да не получите най-оптималното обновяване на сградата си, докато не се научат всички основни уроци на организиране на такава програма в нашите условия. Да не подценяваме и по-големия риск - наболялата ситуация с цялата безстопанственост, която царя в общите части на многофамилните сгради, и липсата на поддръжка. Така сградите на хиляди хора могат да станат негодни и опасни за обитаване през следващите десетилетия, а справянето с такъв черен сценарий ще струва далеч повече на данъкоплатците в сравнение със сегашната програма. Все пак, като минимум, дължим на съгражданите, които допринасят с данъците си за тази програма, едно отговорно отношение и полагане на усилия, че тези обществени средства ще бъдат изхарчени

понай-добрия начин;

6. Направете усилия да дадете обратна връзка на институциите как програмата да се развие по-добре през следващи етапи. Водете си записки и ги изпратете до Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) и до вашата общината. Споделете какво е проработило добре в процеса и какво може да се направи по друг начин според вас.

Това ръководство по никакъв начин няма за цел да преразкаже указанията на Министерство на регионалното развитие и благоустройството относно възможностите и реда за участие в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради. Указанията за това могат да бъдат прочетени на страницата на МРРБ (www.mrrb.government.bg) – потърсете връзка „Обновяване на жилища“ и оттам отидете на Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради. Целта която си поставяме е да надградим и да дадем повече инструменти в ръцете на гражданите, които да ги овластят при вземането на решение за разходване на обществени средства и реализирането на националните политики. Напомняме, че методическите указания предвиждат и позволяват на Сдруженията на собствениците да назначат технически експерт, който да следи за изпълнението на проекта им. Ако можете да си го позволите и подобрете опитен технически експерт, това вероятно ще ви спести много време и усилия. Независимо дали ще назначите такъв или ще следите за участието в програмата, отделийки от собственото си време, ви препоръчваме да прочетете това ръководство. Надяваме се то да ви даде повече полезни ходове за осъществяване на контрол.

КАК ДА УЧАСТВАМЕ АКТИВНО В ПРОЦЕСА НА ОБНОВЯВАНЕ НА СГРАДАТА В РАМКИТЕ НА СЕГАШНАТА СХЕМА НА ПРОГРАМАТА ЗА ОБНОВЯВАНЕ

Към момента, с цел бързо придвижване на Програмата за обновяване и поради ограничения опит на хората в поддръжка на многофамилни жилищни сгради, участието на собствениците при реновирането е сведено до минимум. Те се съгласяват с условията на Програмата и сключват договор с кмета на общината си. Оставят всички дейности по съставянето на енергийни и технически обследвания на сградата и по проектирането и избора на изпълнители на самите дейности изцяло в ръцете на експерти, назначени от общината. Това е силно ограничаващо и като собственици на жилища възможността да възразите относно плановете, изпълнителите или конкретните строително-ремонтни работи изглежда доста малка, след като веднъж сте станали част от Програмата. В рамките на нашия проект се опитахме да направим списък на моментите, за които си струва да се информирате и, ако е необходимо, да изразите мнение или да подагете сигнал, ако се опасявате от някакви нередности в процеса.

Дори и в настоящата програма, вие разполагате с няколко инструмента за упражняване на, макар и непряк, контрол. Има два основни принципа, кои-

то все още убягват на нашето общество, но са от жизнена важност за коректните делови отношения. Първо, договарянето и приемателните протоколи са основното правно основание за предявяване на претенции към изпълнителите за недобре свършена работа и защита от страна на изпълнителната власт. Второ, писмената комуникация е единствената, която представлява доказателствен материал.

От тази гледна точка е добре да познавате всички клаузи на договора, който създаденото от вас Сдружение на собствениците е подписало с Общината. Всяка община може да внесе допълнения в този договор, но той при всички положения трябва да следва принципите, заложиени в методическите указания към Програмата.

Те гласят, че е ваше задължение да назначите лице, което да наблюдава целия процес по обновяването, и което да подписва необходимите протоколи, включително тези за приемане на строително-монтажните работи (СМР).

От друга страна, Общината е длъжна да осъществява контрол върху качествено изпълнение от ваше име, като защитава вашите интереси и държавните средства и осигури публичност на извършваните от нея дейности. Т.е. както разходите биват проверявани от общината, така и мониторингът и строителният надзор се осъществяват от нея, но вие имате право на достъп до тази информация.

Това означава, че макар и договарянето да вкарва в ясна и недвусмислена рамка вашите права и задължения, вие все пак имате право да възразите срещу извършване-

то на работи, които не отговарят на съответните стандарти. Можете да възразите и срещу обхвата на дейностите, заложи в проекта, или такива, които биха накърнили интересите ви впоследствие (например технологични решения със скъпа поддръжка в бъдеще).

КУЛТУРА НА КОМУНИКАЦИЯ

Неслучайно започваме с този призив към собствениците на жилища. Всички знаем колко трудно е да се говори със съседите и колко трудно се постига атмосфера на диалог, в която може да се вземе някакво общо решение. Много често всички инициативи в многофамилните сгради стигат до задрънена улица след като идеите се представят пред всички собственици на общо събрание на входа. Винаги се намира кой да се противопостави на едно ново предложение. **Не се отказвайте при първата затворена врата** – представете идеята отново след известно време, разговаряйте със съседите поотделно, дори да не са много диалогични. Новите идеи трябва да отлежат в главата известно време. Практиката показва, че няма сгради, в които може да се очаква всички да застанат зад някаква инициатива. Напротив, в сградите, в които най-често се изпълняват проекти, едва около 10% от собствениците на жилища са били активни и се оказват движещата сила зад даден проект и зад убеждаването на всички останали собственици да се включат.

Подобен съвет имаме към вас и при комуникацията с общинските служители и фирмите, които ще бъдат

ангажирани в проекта за обновяване. Водете добронамерен и приятелски диалог с тях и не ги карайте да се чувстват като на разпит или, като че следите работата им под лупа. **Избягвайте да влизате в ролята на полицаи.** Бъдете още по-внимателни, ако смятате да използвате заплашителен тон, искате да ги стреснете с възможността да ги съдите, да се оплачете на кмета, медиите или да прибегнете до други форми на публичност или на правни действия. Никои не обича да работи в такава среда и и да се чувства притиснат на работното си място. А общинските служители ще бъдат под сериозен натиск предвид стремежа към постигане на голям брой реновирани сгради в страната. Усещането ви, че има някаква нередност, може да се окаже съвсем неоправдано и да е породено от недобра комуникация. Ако все пак тонът се е изострил в някакъв момент и накрая се окаже, че не сте били прави, намерете сили да се извините и бъдете по-внимателни в бъдеще.

В същото време заявете достатъчно ясно и отрано, че искате да бъдете част от процеса на реновиране. Обявете на своя кмет и на общински служители, че става въпрос за вашето жилище и сградата, в която живеете, и имате искрено желание да участвате в решенията по проекта. От тези резултати, зависи дали ще се гордеете или примирявате в близките поне 20 години. Постарайте се да изберете само един или максимум двама човека на сграда, през които да минава комуникацията с общината и фирмите-изпълнители, и обявете тези хора в началото на процеса (такъв човек се определя дори по силата на договора с общината). В противен

случай ще настъпни хаос.

Настоявайте за редовна и стегната комуникация със служителите на общината и фирмите, но ценете и пестете тяхното време – все пак те отговарят не само за вашата сграда и не могат да отделят безкрайни часове за разговори с всички. Имайте предвид, че повечето общински служители и служители на фирми са професионалисти в своята област. Това са инженери, строители, инвестиционен контрол и т.н. Но те едва ли са обучени или имат достатъчно опит или усет в работата с хора, и често може да говорят на професионален език, който да не ви е напълно ясен. Настоявайте това, което не ви е ясно, да ви се обясни по разбираем за вас начин.



ВАШАТА РОЛЯ В ОТДЕЛНИТЕ ЕТАПИ НА ПРОЕКТА

Дори да нямате преки контролни функции над работата на проектантите и групите изпълнители или над начина, по който общината ще проведе кон-

курсите си, самото ви присъствие и демонстрацията на ангажираност и интерес към детайлите на процедурата и практическото извършване на реновирането, може да окаже благоприятно влияние върху качеството на работата. Като цяло нито общината, нито изпълнителите трябва да имат проблем с активното ви участие. Ако всичко се прави по правилата и се следват предписанията на закона и стандартите в строителството, те трябва да могат бързо и лесно да отговорят на въпросите ви и да нямат проблем с това да наблюдават работните процеси. Но бъдете търпеливи и не изостряйте тона веднага щом нещо в отговорите им не ви задоволи – дайте им време за пояснения. Гледайте да разговаряте само с един представител на общината или фирмите – почти винаги те си избират за това професионалисти, които имат опит или са обучени как да работят с хора.

Това са стъпките, които можете да предприемете в настоящата рамка на Програмата, за да следите процеса на реновиране, и да сте наясно какво можете да очаквате като резултат от реновирането на сградата ви. Опитайте се да бъдете част и да проследите избора на изпълнители на всички ключови нива на проекта. Това са:

Избор на фирми, които правят енергийно и техническо обследване на сградата – Изпълнителите на енергийното обследване са тези, които препоръчват какви мерки (колко дебела изолация, какъв тип дограма и т.н.) трябва да се включат в проекта. Следете дали са избрани добри изпълнители, какъв опит имат те, и не се стеснявайте да им задавате въпроси относно

проекта. При желание можете да договорите с изпълнителите на енергийното обследване да направят допълнителен модел за вас, който да определи какви ще са ползите от пестене на енергия, ако се направи по-дебела изолация, например. Това вероятно ще струва допълнително и ще трябва да се заплати от вас самите, но не би трябвало да е скъпо, предвид че енергийните одитори трябва да направят замерванията и без това и допълнителният модел е само въпрос на замяна на цифри в системата. Така ще можете да решите със съседите дали не искате да заложите на по-амбициозни енергийни мерки по сградата, за които да доплатите, но които бързо ще се изплатят във времето. Това не може да се случи автоматично – не очаквайте, че може да го заявите по всяко време и да се изпълни. Все още няма такава практика и ако поискате амбициозни мерки с доплащане, бъдете готови да започнете разговори с общината максимално рано и да сключите анекс към договора си.

Важно е да следите и за провеждането на техническото обследване, което трябва да покаже дали сградата е в добро състояние, и дали може да понесе допълнителното натоварване от мерките, които ще се изпълнят. ***При констатиране на сериозни проблеми при техническото обследване на сградата е възможно да се наложи да се направи и конструктивна експертиза. Тя може да даде задължителни препоръки, които следва да бъдат отразени в проекта за саниране на сградата.***

Избор на проектант – това са екипите, които ще определят какви конкретни изисквания към фирмите и материалите, с които ще се строи ще се

зложат в тръжната документация или обявата за набиране на оферти.









Избор на изпълнители на мерките за енергийна ефективност и укрепване на сградата – Това са строителни фирми. На етапа на изготвяне на обявата за търг или набиране на оферти трябва да знаете какви изисквания се поставят към фирмите. По време на отваряне на офертите ще получите информация какви материали ще вложат при строителните дейности, а по време на самото строителство ще можете да следите дали спазват всички стандарти и дали материалите отговарят на това, което са подали в офертите си.

ЕНЕРГИЕН ОДИТ

На първо място, изисквайте копие от енергийния одит, който се прави за сградата ви, и контактите на фирмата, която ще го прави. Почти сигурно е, че ще трябва да влезете в комуникация с тези фирми, защото на тях ще трябва да предадете информацията за енергийната консумация на сградата през предходните години. Когато одитът бъде изготвен, не е необходимо да го изчитате от край до край. Като правило в края на одита са записани препоръчителните мерки за сградата, очаквания от тях резултат и теоретичното време за изплащането им. Това включва тип и дебелина на изолацията, която ще бъде налепена по фасадите; каква дограма и стъклопакет се препоръчват за подмяна на прозорците; мерки по електроинсталацията и други сградни инсталации, като например подмяна на щрангове за топла и студена вода, осветление в коридорите и др.

ЗАБЕЛЕЖКА

Енергийният одит се прави с използване на така наречените „ нормализирани (нормативни) стойности“. Приема се например, че всички помещения се отопляват до определена температура (19° C), че се ползва определено количество топла вода и електрическа енергия, приети като норма за домакинство с определен брой членове. Това теоретично моделиране на потреблението на енергия в сградите се прави с цел определяне на енергийния клас на сградата и дава възможност да се съпоставят сградите. В действителност обаче много домакинства пестят енергия като отопляват само малка част от жилището през зимата или им се налага да поддържат по-ниска температура от комфортната. Това означава, че те употребяват по-малко енергия от теоретичните нива, приети в енергийния одит. Бъдете подготвени, че след обновяването, особено когато е поставена тънка изолация, **резултатът вероятно ще бъде не толкова енергийно спестяване, колкото подобрен комфорт**. Хората ще открият, че могат да си позволят отопление на по-голяма част от жилището си за същите средства и това може да стопи икономии от поставената изолация в голяма степен. Поставянето на по-дебела изолация, от друга страна, ще доведе до подобрен комфорт и до намалени сметки за енергия, въпреки че по-голяма част от жилищата ще се отопляват пълноценно.

Клас	EP _{min} kWh/m ²	EP _{max} , kWh/m ²	Жилищни сгради
A+	<	48	 A+
A	48	95	 A
B	96	190	 B
C	191	240	 C
D	241	290	 D
E	291	363	 E
F	364	435	 F
G	>	435	 G

Енергийни класове на сградите и енергията, която консумират (според нарежда 7)

Сгради с близко до нулево нетно потребление на енергия означава сграда с много добри енергийни характеристики, определени в съответствие с местните нормативни изисквания. Необходимото количество енергия с близка до нулевата или с много ниска стойност следва да бъде произведено в значителна степен от възобновяеми източници на енергия, включително от възобновяеми източници на енергия, разположени на място или в близост до сградата. Според българското законодателство това е сграда, която отговара на минимално ниво на енергийна ефективност от клас А (енергийно потребление между 48 и 95 kWh/kWh. M годишно) и минимум 55% покритие на енергийните нужди от локално разположен източник на възобновяема енергия. От 2018г ще има изискване такова ниво да се покрива от всички сгради, които се изграждат с обществени средства, а от 2020г за всички новостроящи се сгради.

Сградите ще имат също и техническо обследване, което цели да покаже дали сградата е с достатъчно здрава конструкция, дали е безопасна за обитаване, и дали може да понесе допълнителната тежест на мерките, които ще се приложат. Запознайте се поне със заключенията на този доклад и с това дали сградата ви се нуждае от допълнително укрепване.

В сега съществуващата програма стремежът е към постигане на енергиен клас „С“ на сградата. Регулационни експерти и собственици на жилища настояват за по-амбициозни мерки. Към момента няма предвиден ясен механизъм, по който например сградите могат да поискат по-дебела изолация с допълване от страна на

собствениците. Все пак е важно да заявите пред програмата такова желание, за да може да се отчете, че има интерес към по-амбициозни мерки и евентуално да се търси начин да реализирате подобни планове макар и с доплащане от ваша страна. По принцип правилата на Програмата не забраняват изрично прилагането на по-амбициозни мерки, ако собствениците на жилища са склонни да доплатят. Както вече обяснихме, увеличаването на дебелината на изолацията или избор на дограма и стъклопакет, който задържа по-добре топлината или хладината в жилището, изисква много малък процент допълнителни средства на фона на цената на целия проект. Това е така, защото цената за монтаж и всички довършителни дейности остава почти непроменена. Какви допълнителни мерки може да превидите и до какъв ефект ще доведат те, можете да обсъдите с енергийните одитори – на добра воля те могат да ви кажат какъв ще бъде на теория и на практика ефектът от една по-дебела изолация – например ако сложите не 5 см изолация, а 8 или 10 см. **Отново обръщаме внимание, дори да се намери начин за прилагане на по-амбициозни мерки в настоящия етап на Програмата, трябва да сте подготвени, че разликата в цената на проекта ще трябва да заплатите сами, и това трябва да се обсъди ясно и отрано със съседите.**

ПРОЕКТИРАНЕ

Информирайте се дали Общината ще възложи на проектант да проектира мерките, които ще се прилагат, и как ще бъде осъществен изборът на проектант. С

какви изисквания общината търси и избира проектант? Проследете как се събират оферти за проектантска фирма и се информирайте за репутацията на проектантите, които са подали оферти. След избора на проектант, непременно влезте във връзка с него. Информирайте се точно какво му е възложено и преценете дали всичко е в съзвучие с това, което очаквате от проекта ви, или възникват въпроси, които трябва да бъдат обсъдени. Нерядко проектиране и строителство се възлагат на един изпълнител. Настоявайте пред общината тези два процеса да бъдат разделени, т.е. първо да се избере проектант и след като проектите му бъдат изработени и одобрени, на тяхна база да се избира строител. Това означава известно забавяне във времето, но пък осигурява прецизни количествени сметки и съответно по-точно офертиране от страна на строителя.

ТРЪЖНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

След енергийния одит и проектирането, общината ще премине към подготовка на тръжна документация, с която да обяви търг за изпълнител на мерките по енергийна ефективност и конструктивно укрепване на сградата, или на няколко сгради в пакет. Вариантите са няколко. Набаза на одита общинските служители може да са възложили изготвяне на идеен проект, което означава, че ще има по-ясно заложена рамка за фирмите, които се състезават. Нерядко общините може да разчитат проектирането да се направи от изпълнителя и тръжните документи да съдържат само насоки и критерии какво се очаква от тях плюс максимален бюджет.

Какъвто и вариант да избере Вашата община, изисквайте да споделят с Вас подготвената тръжна документация, и да Ви дадат поне 2 седмици време за преглед и коментари.

Обичайни слабости в подготвената тръжна документация са например:

Прекалено ограничаващи критерии, които преопределят само малък брой или дори един потенциален изпълнител. Например залагане на свойства на топлоизолацията, които само един производител може да предложи;

Възможна е комбинация от критерии, които определят само един изпълнител. Например изискване на брой реновирани сгради през последните години, които да е изключително висок;

Имайте предвид, че залагането на високи критерии по принцип е положителна мярка, защото така се отсяват фирми, които нямат необходимия капацитет и професионализъм. От друга страна, прекалено рестриктивните критерии могат силно да намалят конкуренцията между фирмите или да допуснат фирми, които отговарят на формални критерии, но чиито качества си остават само на хартия

Много често можете да срещнете изискване за притежание на специфични сертификати, както биха спорили някои фирми в бранша, само по-заможните от тях могат да си позволят.

ЗАБЕЛЕЖКА

Сертифицирането на фирмите означава, че те прилагат определени процедури и качество в работата си и това не е никак лошо. За да се свали летвата обаче, при обявяване на търг, може да се допусне, че фирмите следват определените по дадена система на сертифициране процедури, без да са платили за сертифициране. В този случай те трябва да приложат не просто сертификат, а цялата папка с процедури, които следват, а това е повече работа за комисията по преглед на документите и изисква по-сериозна експертиза.

ПОГРИЖЕТЕ СЕ ДА ИМА ИСТИНСКА КОНКУРЕНЦИЯ МЕЖДУ ФИРМИТЕ

Изключително важно е да настоявате за отворени търгове и за широкото им обявяване. Това трябва да стимулира конкуренцията, а не теория, когато има конкуренция се постига и по-високо качество на по ниска цена (или поне единият от двата фактора бележи ползи, ако другият остава непроменен). Ако фирмите са поставени в конкурентна среда те би трябвало да дават най-доброто от себе си. Като контра-аргумент за осигуряване на силна конкуренция би могло да чуете от организаторите на търговете, че така ще се загуби оперативност или че процесът по обновяване на сградата ще се забави – например защото много кандидати ще изискват повече време за проверка на подадените оферти, или защото повече фирми ще искат да обжалват, ако не са доволни от търга. И все

пак, приемането, че в името на бързата работа се налага да се направи по-слабо анонсиран търг, може да доведе до риск от посредствено строителство, negliжиране на качеството и по-високи цени, което накрая ще значи и по-малко обновени сгради по програмата. И ако поради лошо качество на строителство, мерките по програмата не могат да доживеят до края на проектния си живот – поне 20-25 години без да трябва да ремонтирате отново и отново - то ще се наложи да оправяте изолация, фасади и дограма само след няколко години за своя сметка.

ПРЕДВАРИТЕЛЕН И ДЕТАЙЛЕН ПРЕГЛЕД НА ДОКУМЕНТИ

Общината трябва да обяви търг или като минимум да събере оферти за проектиране на мерките и за самото изпълнение. Поискайте от кмета да получите комплекта с документи, които ще бъдат публикувани при обявата за търг. Припомняме, че е добре е да имате този комплект поне две седмици, преди да бъде публикуван. Можете да поискате още в началото на включването в Програмата да сключите меморандум с Общината, с който да уточните това. Така ще сте сигурни, че Общината е задължена да сподели документацията, а няма да разчитате на добрата воля на кмета или на общинските служители.

Най-важната част от тържната документация е формулата, по която се избира офертата. Информирайте се какви са критериите във формулата и каква тежест

се дава на всеки критерий – това има голямо значение. Такива критерии могат да бъдат (но не само): стойност на изпълнението на поръчката, цялостни гаранции, екологичност на материалите, време за изпълнение, време за реагиране при проблем по време на гаранционната поддръжка или след това, опция за цена на поддръжка след гаранционния период за N-години и др. За жалост в сегашната програма цената остава главен критерий.

В примерната документация, изработена от Камарата на строителите в България, като параметри на гаранцията за добро изпълнение са заложили срок – само 30 дни след подписване на протокола, аналогичен на акт 15, и размер едва 3% от общия размер на договора за инженеринг. Ако тези срокове и гаранции останат такива и в споразуменията с вашата община, това означава, че фирмите първо ще депозират много ниска гаранционна сума за изпълнение на проекта и второ ще си я получат съвсем скоро след приключване на работата. Така има опасност много дефекти да не се проявят в тези кратки срокове, а след това да нямате лостове, с които да принудите фирмата-изпълнител да поправи некачествената работа. По новия Закон за обществените поръчки (ЗОП), който е в сила от април 2016 г., максималният размер на гаранцията е ограничен до 5%. Предвидено е сроковете и редът за освобождаване на гаранцията да се уговорят в договорите. Във всеки договор трябва да са предвидени и неустойки за забава и за некачествено изпълнение. Обикновено те са в порядъка на до 15%, но може и повече. Отделно, за различните видове строителства, има гаранционни срокове, които се уреждат в наредба за минималните гаранционни срокове в строи-

телството. Гаранционният срок често се ползва като един от показателите за оценка на офертите и вероятно този критерий ще бъде приложим и в следващите етапи на програмата.

По-голям срок на задържане и по-голям размер на гаранцията биха представлявали по-добра мотивация за отстраняване на дефекти, възникнали в следствие. Само за сравнение в частната практика, извън сферата на обществени поръчки, са приети срокове от 3 до 5 години според вида на обекта, и размер на гаранцията от минимум 5%.

Като основен критерий за избора на изпълнител, Общината приема стойността на офертата, но това разбира се не винаги е верният подход. В много от случаите изпълнителят може да оправдае разлика по-голяма от 20% в сравнение с другите оферти с различно техническо решение, но в някои случаи това може да означава и непредвидени дейности или дори непознаване на системите и продуктите детайли. Още повече въпросното техническо решение може и да не е най-удачното за вашия случай. Важен е стремежът за използването на по-малък брой материали и особено такива, изискващи поддръжка, както и по-прости детайли. От изключителна важност е още на етапа на проектиране да бъдат изготвени ясни технически спецификации, съдържащи всички необходими характеристики на материалите, така че да не може по време на изпълнението даден материал да бъде представен като аналог, но да не отговаря на нужните изисквания. Много от производителите вече предоставят техническа информация и дори типови

детайли за изпълнение на системите. Можете да се запознаете с тях. Обикновено не е нужно техническо образование, за да бъде разбрана поне последователността на полагане на материалите.

Друга причина за по-високите цени може да бъде дори квалификацията на работниците. Логично е тези с по-богат опит, знания, образование и репутация да изискват по-високо заплащане. Това понякога може да се окаже критично. Така например знаещият и съвестен изпълнител ще предвиди измиване на фасадата, щателно премахване на стари и ронещи се повърхности, полагане на грунд за сцепление под новата шпакловка и ще се погрижи да осигури добросъвестна бригада, която се бори за доброто си име, а не хора, които са там, за да свършат някаква работа и да вземат някакви пари.

Също така определени производители организират обучителни курсове и издават сертификати на строителните работници, които са минали обучение да работят с техни материали. Така понякога строителните фирми, притиснати от ниската оферирана цена, решават да си спестят 10 лв. дневна надница и да не наемат хора, които са отделили време и средства да разберат как точно се изпълнява хидроизолацията около покривните отводнители. Следват течове, мухъл, отлепени тапети и т.н.

КАКВО И КАК ОЩЕ ДА ИЗИСКВАМЕ ОТ ОБЩИНАТА?

Не би трябвало да са тайна и типовите документи, с които Общината ви сключва договор с Българска банка

за развитие, която е финансовата институция, гарантираща кредита по изпълнението на проекта. За ваша информация, можете да поискате достъп и до тези документи, за да знаете при какви условия е договорено финансирането по проекта ви. Независимо, че е безплатен за вас на този етап, вашият проект ще използва обществено финансиране и отговорното разходване на данъчните средства е грижа на всички нас.

В случай, че не сте си гарантирали достъп до документи, които искате да прегледате, и документите ви бъдат отказани, имате възможност да заявите достъп до тях по линия на **Закона за достъп до обществена информация (ЗДОИ)**. Това се прави с попълване на типово заявление, в което ще опишете достъп до какви документи и на какъв носител искате. Заявлението и инструкции за получаване на достъп до информация можете да свалите от страницата на **Програмата за достъп до информация** на адрес: www.aip-bg.org

За изготвяне на отговорите на писма за достъп до информация институциите имат по закон срок от 2 седмици. Това може да не ви гарантира навременно получаване на информация за проекта. Задавайте въпросите си максимално конкретно, за да получите точни отговор. Ако трябва да зададете отново допълващи и уточняващи въпроси, това отнема още поне две седмици. Един човек или организация (например етажна собственост като юридическо лице) може да зададе въпрос само веднъж. В случай, че не получите отговор в срок, имате право да обжалвате „мълчалив отказ“. За съдействие в такава ситуация можете да се обърнете към Програмата за достъп до информация.

ЗАБЕЛЕЖКА

КАК МОЖЕМ БЪРЗО И ЕФЕКТИВНО ДА РАБОТИМ С ТЕКСТОВЕ – НАЛИЧНИ ИНСТРУМЕНТИ:

Ако не разполагате с подходящ софтуер на компютъра, в интернет изобилства от удобни инструменти, с които можете бързо и лесно да работите с текстови файлове, за да откриете информацията, която ви интересува. Ето две функции, които можете да използвате безплатно през различни сайтове, и които могат много да улеснят работата ви:

Сравняване на текстове за нанесени промени в тях:

За да установите дали има промени между две версии на текст (например дали има разлики между документите, които сте получили преди обявяването на търга и публикуването на търга, между първоначална и финална версия на договор и т.н.), можете да използвате сайтове, в които да въведете двете версии (нова и стара) на текста и като резултат да получите текст, в който са оцветени или подчертани само променените думи или части от текста. Такъв инструмент е например: www.text-compare.com, който съвсем добре работи и с кирилица.

Превръщане на отпечатан/сниман текст в дигитален текст (Optical Character Recognition (OCR)):

В много случаи институциите предоставят документи, които са само сканирани, копирани или в някакъв формат, който не позволява да се търси по електронен начин в документа. Има програми, които превръщат сканираните документи в дигитален текст, в който

по-лесно и удобно можете да търсите, например по ключови думи. На изхода ще получите документ в желан текстови формат, в който ще можете да търсите свободно или да нанасяте промени и предложения към Общината и МРРБ. Един такъв онлайн инструмент е: www.i2ocr.com/free-online-bulgarian-ocr

КЪДЕ ОБЩИНАТА КАЧВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЯВЕНАТА ОБЩЕСТВЕНА ПОРЪЧКА?

Правилата за публикуване на информацията за обществените поръчки са описани в чл.35 и следващите членове от ЗОП. Много от документите, свързани с поръчката, задължително се качват на сайта на Общината в категорията „Профил на купувача“. Всяка обществена поръчка се обявява и в Публичния регистър на обществените поръчки, който можете да посетите през сайта на Агенцията за обществени поръчки: www.aop.bg

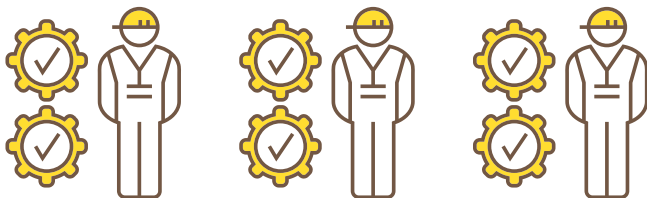
Полетата за търсене са няколко. Можете да търсите по описание, по име на възложителя или по уникален идентификационен номер. Например, ако в полето „Ключова дума от името на възложителя“ въведете „Тутракан“, ще ви излязат обществените поръчки на Община Тутракан.

Решението за откриване на процедурата може да се обжалва. Ако има обжалване, процедурите се спират за доста дълго време. В най-добрия случай това са 3-4 месеца, ако се обжалва и в съда. Това може да доведе до сериозно забавяне на проекта и трябва да се счита за крайна мярка.

ЗАБЕЛЕЖКА

ИЗБОР НА ИЗПЪЛНИТЕЛИ

Заявете пред общината си, че искате да присъствате на отварянето на постъпилите оферти. Няма да имате право на глас при избора на оферта, но няма ограничение да присъствате и да следите дали всички принципи на справедливия избор на изпълнители се спазват.



Ето един пример как изглежда отварянето на оферти по обществени поръчки:

В идеалния сценарий в общината са пристигнали минимум 3 конкурентни оферти на фирми. (В случай, че не са подадени достатъчно оферти – например има само една подадена, общината може да анулира търга или да удължи срока за подаване на документи). Общината определя ден за отваряне на офертите и организира комисия за преглед на офертите, която обикновено е от общински експерти (юрисит, архитект, финансов контрольор и т.н.) Комисията следи също дали процеса следва изискванията на Закона за обществените поръчки и ще води протокол при отваряне на офертите. Копие от този протокол може да поискате и вие.

По време на отварянето на офертите в рамките на

проведена тържна процедура общината може да покани да присъстват както собствениците на жилища в сградата или сградите, за които се отнася проекта, така и фирмите, подали оферти с цел повече прозрачност. Носете си нещо за писане и водете собствени бележки – дори да пискате копие от протокол, там бележки може да не са водени достатъчно подробно, да има разминаване с нещата, които сте записали или просто да получите потокола със закъснение, което да ви възпрепятства да реагирате, ако имате резерви към нещо в рамките на процедурата или решенията. Не се стеснявайте да питате по време на търга или да помолите някой от комисията да повтори или каже с грузи гуми нещо, което току що е казал, но вие не се разбрали, не сте успели да си запишете, или се нуждае от повече пояснения.

Офертите съдържат няколко части, които се отварят поотделно и поетапно. Т.е. отварянето на всички документи по офертите може да отнеме няколко дни, а при пропуски от страна на фирми, при които явно липсва злоумисъл, общината може да се даде възможност за допълване на документите в определен срок.

етап 1

ДОКУМЕНТИ ЗА ПОДБОР

Документите за подбор са например: регистрация на фирмата и актуално състояние; биография на служителите, които ще работят по проекта; опит в изпълнението на проекти, подобни на вашия; следване

на различни системи и притежание на различни сертификати от страна на фирмата. Пример за пропуснат документ в случая може да бъде сертификат, биография, да има попълнена, но неподписана или неподпечатана страница в комплекта документи. Подобни дребни пропуски не трябва да служат като задължителна причина за дисквалификация на фирмите. Напротив, важно е фирмите да останат в състезанието, а и в повечето случаи това са документи, които фирмата може да осигури лесно за няколко часа. Нормално при толкова администрация да има дребни пропуски. Но това не трябва да бъде причина за отстраняването на фирма, която е положила усилия да се запознае с тръжната документация и да окомплектова офертата.

На този етап можете да получите и допълнителна информация като знаете имената на фирмите, които участват в търга. Търговският регистър (www.brra.bg) ви позволява да ги проверите и да намерите информация за собствеността на фирмите, за историята на прехвърляне на собствеността и дори за финансовото им състояние. Пак поименно можете да потърсите в интернет какво пише за дадена фирма, например от информацията, качена на собствената страница на тази фирма, като снимки и референции за техните проекти. Информация можете да откриете и по форуми или публикации, където да се споменават проблеми или злоупотреби при работата и проектите на дадена фирма. Това също може да ви послужи за индикатор какво да очаквате от даден бъдещ изпълнител. На този етап фирмите трябва да предоставят, ако им е поискано, препоръки от клиенти, за които са изпълнявали сходни проекти. В препоръките

има контакти, на които Общината има право да се обади за потвърждаване на работата на фирмата.

Проверявайте достоверността на информацията! Бъдете много внимателни на каква информация ще се доверите в интернет. Нерядко клиенти на фирми имат неоправдано високи очаквания от даден проект и накрая остават разочаровани, макар че фирмата е свършила качествено работата, за която е платено според договора. За това винаги изисквайте да знаете конкретно какво е сбъркала една фирма (или един предприемач) в работата си. Като цяло не се доверявайте на информация с неясен и анонимен източник, и която не можете да проверите със сигурност. Например прочитате, че фирма е инсталирала некачествена изолация на детска градина в община Х. Ако не успеете да проследите коя точно е детската градина и да намерите с кой да говорите от сградата или общината, които да ви потвърдят за некачествената работа, тогава не можете да приемете обвинението за чиста монета. С особено внимание се отнасяйте и към статии в медии, които съдържат обвинения, неподкрепени с доказателства. – България е на 113 място по медийна свобода в света през 2016г. според класацията на “Репортери без граници”.

ЗАБЕЛЕЖКА

етап 2

ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ И КОЛИЧЕСТВЕНИ СМЕТКИ

В тази част на офертите се залага информация какви материали и в какви количества ще бъдат вложени в строително-монтажните дейности (т.нар. количествени сметки). Те трябва да отговарят на параметрите и стандартите, заложи в обявата за набирание на оферти. Тук вече се представя и конкре-

мен производител. Ако си запишете информация за материалите на този етап, вече можете да потърсите информация на сайта на производителите и да научите какви са изискванията за монтаж на материалите. Например всеки производител на изолация дава информация по каква система трябва да се монтира изолацията му. Това включва детайли като това колко нита трябва да се забият, за да държат изолацията за фасадата; колко и какъв тип циментови лепила се използват и как се нанасят при лепенето на изолацията, какви мазилки се полагат върху изолацията, за да поддържат красивия вид на сградата и да съхранят дълготрайно изолацията от атмосферното влияние.

ЗАБЕЛЕЖКА

Имайте предвид, че в повечето случаи производителите препоръчват материали за монтаж на техния продукт, които са или тяхно производство, или на фирми, с които си партнират. За да постигнат по-добра цена, строителите често си позволяват да ползват и други продукти – например различно от препоръчаното от производителя лепило за изолация. Те го правят, за да постигнат по-ниска цена, но това не означава непременно компромис с качеството. Разбира се, фирмата, която подава офертата трябва да придружи решението си за смяна на някои от тези материали с неоспорими доказателства, че това решение не компрометира качеството и дълготрайността. Такива доказателства могат да са сертификати за съответствие/съвместимост на материалите и гаранции, които са съпоставими с гаранциите, давани от производителя при правилно прилагане на оригиналната система, която препоръчват. Трябва да има също така гаранции, че фирмата при нужда ще може да отреагира за времето, в което е предоставила гаранции. Например, ако гаранциите са твърде продължителни, не е ясно дали един бизнес може да гарантира, че ще просъществува толкова дълго. Фалитът на една фирма много често означава, че тя няма да може да

изпълни задълженията си към сградата в бъдеще. Затова е добре да се регламентира дали изобщо фирмите могат да използват друго освен оригиналните системи на производителя при формирането на офертите си и при избора на материали. Имайте предвид, че гаранциите често участват във формулата за избор на победител в търговете – критериите, за което ще обясним в следващата част.

На този етап общинската комисия все още може да поиска допълнения и пояснения по предоставената техническа документация – допълване на сертификати, промяна на някои от материалите без да се допуска промяна в цената, ако това е по силно за фирмата.

Съществува още един погледен ъгъл, който може да се отрази както на цената на обновяването, така и на качеството, и е резултат от занижена конкуренция. В много случаи фирми мобилизират други фирми, с които си партнират, за подаване на оферти в даден търг (или го правят просто чрез различни фирми с един собственик). От една страна това се прави, за да има достатъчен брой оферти, за да е валиден търгът. От друга страна, по време на отварянето на оферти едни и същи собственици (или чрез свързани фирми) могат да подадат висока и ниска оферта. В момента, в който видят, че пътят им е разчистен и имат шансове с по-скъпата оферта, фирмата, подала по-ниската оферта, се оттегля от търга. Сигнали за такъв картел са например, ако две оферти си приличат много и цели части от офертите са просто еднакви. Или, ако е ясно, че една фирма няма достатъчно амбиция, за да спечели надпреварата. Например, ако се поиска допълване на документи при етап 1 и 2 на отваряне на офертите, а фирмите не ги предоста-

вят. Това навежда на мисълта, че фирмите едва ли не се самодисквалифицират, за да дадат преднина на някой (уж) конкурент.

етап 3 ОТВАРЯНЕ НА ЦЕНОВИ ОФЕРТИ

Заглавието е малко подвеждащо, защото критерият „най-ниска цена“ е лош критерий, ако е единственият такъв. Обикновено в последния запечатан плик на подадените оферти стоят всички предложения, които участват в крайните критерии за класиране. Етапите 1 и 2 са само за оценка дали фирмата е годна да изпълни поръчката с екипа, опита и ресурсите си, и дали ще вложи материали, които отговарят на заложените в търга критерии. В етап 3 вече се откриват предложенията, които се вписват във формулата за точкуване и класиране на офертите.

Съгласно ЗОП публично е само отварянето на ценовите предложения. Съобщение за датата и часа за отваряне задължително се публикува на профила на купувача – минимум няколко дни преди това. На това публично заседание, ако са оценявани технически показатели, резултатите задължително се оповестяват. После се отваря САМО пликът с ценовото предложение (чл. 57 от Правилник за приложение на ЗОП).

Във формулата за класиране с определена тежест се вписва крайното ценово предложение. Пак с определена

тежест могат да се впишат критерии за качество и дълготрайност на материалите и продължителност на предоставените гаранции, както и критерии за екологичност, в съзвучие с правилата за възлагане на зелени обществени поръчки. Пример за това може да са прилагането на изолация от естествен или рециклиран материал, управлението на отпадъците от строителството, управлението на отпадъците от полагане на мерките за енергийна ефективност (като изрезките от изолацията), управлението на отпадъците от приложените мерки в края на живота им.

Всички индикатори се въвеждат във формулата, която е предварително обявена при пускането на обявата за търг, офертите се точкуват и се избира фаворит. Комисията отразява всичко това в протокола.

Подказваме, че тук всички материали, които ще се вложат в проекта, както и цените за труд, трябва да бъдат разбити в количествено-стойностна сметка и да има единични цени на всичко. Това може да ви послужи да си направите предварителна груба сметка колко ще доплатите, ако сте заявили, че искате постигане на по-висок стандарт на енергийна ефективност, т.е. какви средства ще трябва да съберете, за да имате по-дебела изолация на сградата, например.

етап 4 ПОДПИСВАНЕ НА ДОГОВОР

След приключване на избора на изпълнител обикновено се дава кратък срок с възможност за обжалване

на резултатите. Ако няма възражения, се пристъпва към подписване на договор с изпълнител. Сроктът за възражения е 10 дни от момента на получаване на обявлението от всички участници. Ако някой от участниците не е намерен, спрямо него срокът не тече. Информация за това дали има жалба или не може да се следи на сайта на Комисията за защита на конкуренцията (КЗК):

www.cpc.bg

Попискайте копие от договора от Общината. Вероятно ще ви бъде предоставен с изтрити части от информация в него, която представлява търговска тайна. Все пак вътре са вписани всички детайли от офертата, които ще ви засягат при бъдещата поддръжка на изграденото, като гаранционни срокове, права и задължения на страните.

ПО ВРЕМЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО И СЛЕД КРАЯ НА ПРОЕКТА ЗА КАКВО ДА СЛЕДИМ

По време на самото строителство има поне няколко елементарни правила, които обаче задължително трябва да се спазват, за да се гарантира дълготрайността на положените материали. Незативните резултати могат да не се проявят незабавно и да няма никакви първоначални признаци за некачествено свършена работа, но впоследствие може да се наложи цялостно ремонтване. Ето някои от тях:

Полагането на хидроизолация, както и всички мокри процеси (бетонени работи, ако има такива;

полагане на мазилки, лепилни смеси, шпакловки и т.н.) трябва да се извършват при температури над 5 градуса по Целзий. Често, с цел спазване на сроковете, строителите се изкушават да пренебрегнат това правило, а е важно това да не се случва, защото хидроизолациите трябва да се полагат в пластично състояние. В противен случай те имат свойството да преминават в твърдо и крехко състояние. Така например, ако хидроизолацията е на руло, при разгъването се образуват микропукнатини или дори разкъсвания, които нарушават нейната цялост. От друга страна, при понижаване на температурите, втвърдяването на цимента се забавя или дори спира. При замръзване водата в бетона кристализира, увеличава обема си и нарушава структурата на бетона. По този начин се губи сцеплението между циментовия камък и добавъчните материали (пясък и чакъл) и той вече не може да изпълнява ролята си на конструктивен или дори свързващ материал. При по-високи температури се наблюдава процес на съсъхване и образуване на пукнатини. Това се дължи на бързото отнемане на вода и проявяване на повърхностни напрежения. Същото важи и за мазилките, шпакловките и въобще всички материали на минерална основа. Дори при полагане на хидроизолацията в пластично състояние, при подходящите атмосферни условия е важно да не се пропуска да се положи холкер (детайл за скосяване на ъглите) във вътрешните ъгли, така че тя да не се пречупва под ъгъл по-голям от 45 градуса.

При полагането на топлоизолационните системи, освен екстремно ниските и високи температури, трябва да се има предвид и влагата във въздуха и в основата. Твърде възможно е по време на студентите и

Влажни сезони, при полагане на топлоизолационни системи, съдържащи като компонент изолации с високо съпротивление на водни пари (каквито са EPS/ стиропор – плочите) и при вече обитавани сгради, към строителната влажност (вследствие на мокрите процеси) да се добави и влажността, отделяна от обитателите. По този начин нивото на влажността може да достигне нива, доста над равновесните, и да се образува конденз във вече положената топлоизолационна система. Това може до някъде да се избегне чрез проветряване от страна на обитателите, но в студени дни това би довело и до по-високи сметки за отопление.

Силните слънчеви ултравиолетови лъчи имат силно негативно влияние върху всички незащитени органични материали (пластмаса, стиропор, битум, бои/я и др.). Ето защо топлоизолационните плочи могат да пожълтеят, а тяхната повърхност да започне да се разгражда. Това, освен козметични, структурни и свойствени проблеми за изолацията, е възможно да доведе и до здравни проблеми за обитателите, поради вдишване на разградените органични молекули. Влагането на графитни молекули, което се практикува напоследък, подобрява радиационната устойчивост на плочите, но при всички положения е добре, ако се налага те да престоят по-дълго време на слънце, поне да бъдат зашпакловани. Докато престояват на работната площадка, изолационните плочи трябва да бъдат покрити и предпазени от слънцето. Освен това изолационните плочи имат относително висок коефициент на линейно разширение. Коеето означава, че ако бъдат положени при температури над 30 градуса, то може да е настъпило разширяване от 1-2 мм на един метър дължина.

Вечерта, при спадане на температурите плочите се свиват и между тях се отварят фузи, а напрежението в повърхността на залеяне с все още ненапълно втвърдената лепилна смес може да доведе до отлепяне. Ако все пак такива фузи се отворят, те могат да бъдат запълнени с тънки ивици от същата топлоизолация или полиуретанова пяна.

Ако установите, че някои от тези дейности се извършват при неподходящи атмосферни условия, е добре да създадете доказателствен материал, който може да представлява снимка, с точно указана дата и час (например снимайки работата заедно с някаква обществена електронна медия, която показва дата и час на екрана), придружена със справка от Националния институт по метеорология и хидрология (НИМХ) за конкретния ден, в който са били извършени работите. Пускайте от строителния надзор да бъде сключен констатилен протокол, в който да се отрази това.

Полагането на дюбели обикновено става по схеми, препоръчани от производителя, като средно се предвиждат по 4-6 бр./м², но по принцип се следва принципа, че по ъглите на сградата и на места, при които се получават ветрови завихряния, бройката им трябва да бъде увеличена до 8 бр./м². При поставяне на топлоизолационни плочи от вати бройката зависи от височината на полагане, като за височини над 20 м тя достига 9 бр./м². Освен това дюбелите обикновено се полагат в местата, където е налична лепилна смес. А тя от своя страна се полага като непрекъснати ивици по краищата на плочата и точки в средата, като минимум 40% от повърхността на плочата трябва да е покрита с лепило. Теплоизолационните плочи се пола-

гат хоризонтално, с разминаване във фугите.

Друг важен детайл, който се пропуска доста често, е усилване на изолацията в слабите места. Това са прозорците, цокъла и ъглите на сградите. Там, където започва да се полага топлоизолацията или се сменя видът в зоната на цокъла, трябва да се постави профил, върху който ляга първият ред плочи. При прозорците – в 4-те ъъла, по диагонал се поставя допълнително парче стъклофибърна мрежа с размери около 25-30 см. По ръбовете на сградите и при прозорците се поставят специални PVC профили, за които задължително са прикрепени ивици от стъклофибърна мрежа.

При полагане на стъклофибърните мрежи трябва да се следи да има припокриване между ивиците от поне 10 см. Шпакловката, в която се полага стъклофибърната мрежа трябва да има дебелина поне 3 мм, като мрежите биват избутани, така че да бъдат напълно покрити от нея и попаднат в средата на слоя.

След изсъхване на шпакловката е редно отново да се положи зрунд за по-добро сцепление между мазилката и шпакловката и изравняване на попиваемостта.

Редно е мазилката да се полага от ръб до ръб, но външните ръбове трябва да бъдат измазани едновременно от двете страни, така че при прекъсване, да не се получи обрушване на вече положената мазилка.

Ако покрай санирането на сградата биват извършени и дейности по облагородяване на околните пространства, то е добре да се знае, че съществуват правила за полагането на паважи и тротоарни плочи, така че те да бъдат в една равнина. Правилата

за Изпълнение и Приемане на Строително-Монтажни Работи (ПИПСМР) съдържат нормативите, касаещи различните видове настилки и допустимите отклонения от равнината. Тези правила не са отменени и следователно могат да се приемат като основание за претенции. Съществуват и множество държавни стандарти, синхронизирани с европейските и засягащи целия обхват на строителната дейност. Те могат да бъдат намерени на сайта на Българския Институт за Стандартизация (www.bds-bg.org), но ориентацията там е по-трудна, тъй като стандартите са платени и ако искате да се сдобие с някой от тях, е добре да знаете предварително от кой точно стандарт се нуждаете.

След изпълнението, не забравяйте да поискате копие от екзекутивните (работните) чертежи, които строителят трябва да депозира в общината. Те отразяват как е изпълнен проектът. При изпълнението може да са се наложили леки промени и финалният проект да се различава от зададения от проектантите проект.

Важно е, особено ако гаранционните срокове са къси, да следим много внимателно за проявата на дефекти и да сигнализираме и при най-малкия проблем. След връщане на гаранционните средства към фирмата, която е извършила строителните дейности, ще имате много по-малко лостове за въздействие, ако възникне проблем.

В дългосрочен план, опитайте се след извършване на реновирането да постигнете съгласие със съседите да увеличите средствата, които събирате в резервен фонд за сградата. Намерете начин

този фонд да се управлява отговорно и прозрачно и да събира повече средства, за да можете да мислите за участие в бъдещи проекти – допълнителни ремонтни дейности или пък инсталиране на възобновяеми енергийни източници (ВЕИ).

ОТПАДЪЦИ ПРИ СТРОИТЕЛСТВОТО

България, като члена на ЕС, има за цел да постигне 70% рециклиране на отпадоците от строителството към 2020 г. За сега страната ни е много далеч от постигане на тези нива и управлението на отпадоци от строителните работи остава силно извън фокуса на националните политики. Ето какво трябва да знаете за отпадоците при изпълнението на проекта:

Как да следите какви отпадъци се образуват при поставяне на топлоизлоция на сграда?

Фирмата-изпълнител задължително изготвя **План за управление на строителните отпадъци (ПУСО)** за всеки обект, по-голям от 500 кв.м, който се предоставя на възложителя, като в този случай възложители са живеещите в блока.

Основната цел на документа е да проследи цялото движение на количествата на строителните отпадъци от мястото на образуване до съоръжението за тяхното оползотворяване или крайното обезвреждане. При проекти за саниране на сгради ПУСО се одобрява от

кмета на общината, на чиято територия се реализира проектът, или оправомощено от него длъжностно лице.

Можете да следите къде са транспортирани отпадъците чрез транспортния дневник, който изпълнителят трябва да предостави на възложителя. Важно е обновяването на сградата да се води в категорията „ремонт, реконструкция на сграда“, защото в противен случай може да се зачете като част от изключенията на наредбата за управление на строителните отпадъци, при които не се изискват тези документи.

Какви отпадъци се генерират при топлоизолация на сграда:

1 От самото поставяне на топлоизолация. Отпадъците са остатъчните части от плоскостите. Много зависи фирмата колко добре ще измери необходимите размери на плоскостите и как работи при поставянето им. Ако са си свършили работата добре, не би трябвало да има много изрезки, които да се изхвърлят. За големи обекти, каквито са блоковете, в повечето случаи има по-малко отпадъци, отколкото за къщи.

2 При отстраняване на стари дограми.
Тук всъщност е по-същественният отпадък:

Дървесина* – дървеният материал може да се преработва, но в случая е боядисан и се счита за опасен отпадък (номер 170204* - опасен отпадък). Най-често отива за депониране. Ако е чиста дървесина трябва да е част от Приложение 8*.

Стъкло* – стъклото може да се рециклира, но

В България масово се рециклират стъклени отпадъци само от опаковки.

Изкъртени мазилки – те също най-често отиват за депониране.

Какво трябва да се случва с тези отпадъци:

*В приложение 8 на Наредбата за управление на строителните отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали са представени количествените цели за материално оползотворяване на отпадъците. Количествата са според Рамковата директива 2008/98/ЕС за отпадъците. За 2016 г. трябва да се оползотворяват материално (в проценти):

Д материал 17 02 01 – 67% (за 2017 г. се увеличава на 70%)

Стъкло 17 02 02 - 44% (за 2017 г. се увеличава на 53%)

Пластмаса 17 02 03 - 58% (за 2017 г. се увеличава на 63%)

Можете да следите колко процента са депонираните отпадъци и колко са предадени за рециклиране чрез ПУСО. Много често се наблюдава изхвърляне на отпадъци от строителство в или до контейнерите за битови отпадъци. Това е напълно незаконно и трябва да се санкционира. Може да сигнализирате за такова нарушение в отдел „Екология“ в съответната община.

ВАЖНО! Плоското стъкло не трябва да се изхвърля в контейнери за разделно събиране на отпадъци (зелените контейнери), тъй като смесването на различни видове стъклени отпадъци – от плоско и от опаковки, спира последващото им рециклиране и трябва да се депонират.

Добри примери от България за управление на строителни отпадъци

Община Бургас предоставя широко разгласена услуга за безплатно извозване на до 3 куб. м. отпадъци от домашни ремонти. Така строителните отпадъци се събират отделно, което позволява лесното изваждане на ценните материали, не повреждат техника и не причиняват нерегламентирани замърсявания.

Община Севлиево противодейства на нерегламентираните сметища като позволява безплатното депониране на строителни и едрогабаритни отпадъци, стига притежателят да ги транспортира до депото.

Община Благоевград има предварително определен график по жилищни райони и широка обществена разгласа относно безплатно извозване на едрогабаритни отпадъци и начина на предаване на строителни отпадъци.

ИДЕИ ЗА ЕДНА ПО-ДОБРА ПРОГРАМА ЗА РЕНОВИРАНЕ НА ЖИЛИЩАТА

Част Втора

Националната програмата за реновиране на многофамилни жилищни сгради е (надяваме се) само първи етап на дългосрочна и динамична програма за прилагане на най-добри жилищни политики в България. Програмата стартира при сто процентово финансиране (безплатно саниране, както бе назовано на популярен език), за да се засили интересът на хората към реновиране и да се покаже с изпълнени из градовете в цялата страна сгради, че неугледни блокове могат да заживеят нов живот в трансформирани до неузнаваемост жилищни квартали. Декларациите на политиците към момента са, че няма да се продължи с безплатното саниране. Новите програми ще предвиждат собствениците на жилища да участват и със свои средства. Това несъмнено трябва да подтикне хората към повече активност в процесите, защото обновяването на сградата няма да идва даром по линия само на средствата от данъкоплатците, а ще изисква хората пряко да доплатят с процент от средствата.

Екип от експерти на неправителствената организация „ЕнЕфект“, съвместно с Европейския институт за енер-

гивна ефективност в сградите (Building Performance Institute Europe (BPIE)) тестваха различни модели на технически мерки и тяхната икономическа целесъобразност в периода май 2015 – април 2016. Тези модели и предложения, заедно с допълващи инструменти, бяха обсъдени в рамките на група от експерти в различни области – архитекти, икономисти, специалисти в областта на сградния мениджмънт. Основните предложения на тази група са насочени към правителството, но смятаме, че заслужават и вашето внимание.

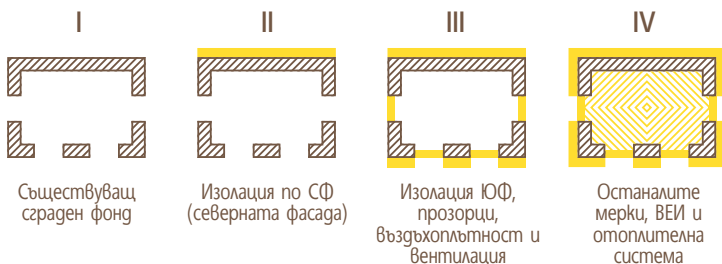
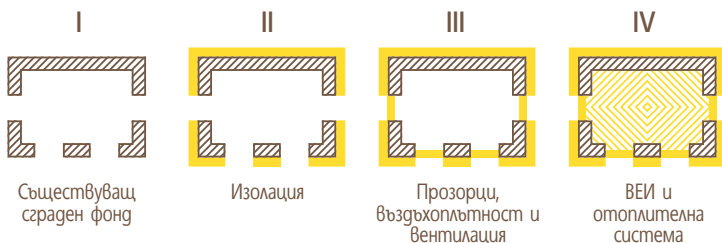
РЕНОВИРАНЕ ТИП „СТЪПКА ПО СЪТЪПКА“

„Стъпка по стъпка“ (step-by-step) е подход, при който не се извършва цялостен проект за поставяне на изолация, смяна на дограми и прилагане на други мерки по сградата, а се започва поетапно обновяване, с цел достигане на по-висок енергиен клас в бъдеще. Така реновирането стартира с поставяне на дебела и качествена изолация. Теплоизолацията на сградите е частта, която не може качествено да се изпълнява поотделно от всеки собственик на жилище в етажна собственост. Тя изисква монтаж на скеле около цялата сграда и за нея е най-необходимо да има политики и програми, които да обединяват хората. От теплоизолацията се постига и най-силният ефект на енергийни спестявания. По този начин с наличните средства в следващия етап на програмата (за които се говори, че ще бъдат отово 1 млрд. лева) ще могат да се осъществят много повече сгради и да им се осигури много по-качествена теплоизолация. Работата само с теплоизолация ще улесни

стандартизирането на търговете и ще доведе до специализиране в провеждането на този тип обществени поръчки.

Много хора вече са подменили старите стъклопакети или планират да го сторят. Подмяната на дограмите може да бъде оставена и като индивидуална грижа на отделните жилища или да бъде подпомогната с финансиране чрез безлихвени кредити. Така ще се ускори процесът дори и на сегашния етап на програмата, така че всички жилища да могат да си го позволят. Като следващ трети и четвърти етап във времето са предвиждането на вентилация в сградата и въвеждането на източници на възобновяема енергия.

Примерно планиране на стъпките



СЪБИРАНЕ НА ФОНД „РЕМОНТ И ОБНОВЯВАНЕ“

Предоставянето на висок процент субсидия без никакви условия към получателите на тези средства не е добра практика. Смятаме, че участие в програмата трябва да се допуска само срещу дългосрочен ангажимент за поддръжка на изграденото. Това означава обновените сгради задължително да събират средства във фонда „Ремонт и обновяване“, който е регламентиран в Закона за управление на етажната собственост, за да се използва за бъдеща поддръжка и обновяване, и който да се разходва прозрачно. Друга възможна стъпка е залагането на задължение за професионален мениджмънт в сградата след реновирането.

СУБСИДИЯ НА БАЗА НА РЕНОВИРАНАТА ПЛОЩ

Има вероятност да се появят многофамилни сгради, които искат сами да организират и изпълнят проекта си. Те могат да организират целия процес от съставянето на енергиен одит до проектирането и намирането на най-добри оферти за строителство (евентуално с малко помощ и напътствия от Общината, за да спазят всички изисквания за разходване на обществени средства). Смятаме, че е добре правителството да предостави възможност на такива сгради, като се определи единна обективна ставка за ниво на субсидията на база на квадратен метър отопляема жилищна площ. Редица европейски проекти залагаха, че цената на обновяването (одит, проектиране, изола-

ция, дограми) трябва да излиза на не повече от 40-45 евро/кв.м.. Тези средства могат да се разпределят между субсидията и очаквания минимален собствен принос. Например субсидия, на която всяка сграда има право да кандидатства, да е 30 евро/кв.м. отопляема площ и хората да трябва да се включат с минимум още 10 евро/кв.м.. В случай, че искат да постигнат по-амбициозно обновяване с по-високи нива на енергийни спестявания, по-дълготрайни или екологични материали, то те ще трябва да доплатят над това минимално задължение със собствен принос. Може ставките да бъдат диференцирани и за сгради, с проекти, които ще постигнат високи нива на енергийна ефективност, да се предоставя и по-високо ниво на субсидия. Абсолютно задължително е да не се допуска финансиране на реновиране, което не съответства на минималните норми и изисквания за енергийни спестявания в реновираните сгради, които са заложени в нормативната уредба на България. Това означава постигане на поне клас Б на енергийна ефективност, а след няколко години и задължение по европейските директиви за нива близки до нулево енергийно потребление (т.е. близки до пасивен стандарт сгради).

ФИНАНСИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРОГРАМИ

Смятаме, че е необходимо създаването на разнообразни финансови инструменти, които да осигуряват безлихвени и нисколихвени заеми и гаранции, за да е сигурно, че дори хората с най-малки възможности могат да си позволят участие. Важно е да се гарантира

и че това участие ще се изплати във времето, благодарение на спестените средства от икономииите на енергия след изпълнение на проекта. Тези финансови инструменти трябва да са няколко и да действат на конкурентен принцип. Да се предлагат не само от банки, но и от държавни и общински фондове и фондове, управлявани от неправителствени и бизнес организации.

Към момента всички финансови инструменти, които са били тествани, минават през търговски банки. Търговските банки вероятно ще продължат да имат ключова роля и в разпределението на средства в бъдеще. В работата си банките търсят начин да елиминират човешкия фактор. В резултат на това, електронната таблица на кредитния инспектор има предварително заложиени финансови критерии и не отчита по никакъв начин спецификата на отделните случаи по нефинансови критерии. Допълнително, по мнение на редица експерти в сферата на жилищната политика, банките просто се възползват от евтиния финансов ресурс, когато им се предоставят обществени средства за управление, и ги използват като евтини оборотни средства. Реално те имат ограничен интерес да предоставят кредити или да ги предоставят на ранен етап от финансовия период.

Смислено е да има повече от един инструмент за подпомагане на обновяването на многофамилни сгради – включително и фондове, които да се управляват от небанкови институции. Инструменти, подобни на „Фонд жилищно обновяване“, който се планираше да стартира по програма „Регионално развитие 2007-

2013”, могат да се менажират от общини, местни инициативни групи (МИГ)- или оператори от неправителствения сектор.

*Изключително интересен е опитът на
Хабитат България.*

www.habitatbulgaria.eu

Хабитат България, национална организация на Habitat for Humanity International, има успешни практики във финансирането на жилищни подобрения на семейства с ниски доходи и семейства, живеещи в неприемливи жилищни условия.

През последните четири години Хабитат България успешно развива собствена програма за финансиране на належащи ремонти и жилищни подобрения за семейства, живеещи в мизерни жилищни условия. Организацията поддържа собствени цели револвиращи фондове за предоставяне на безлихвени заеми, управлявани от местни партньорски организации. Към настоящия момент такива фондове работят на седем различни места в страната, преимуществено в райони с преобладаващо ромски етнос и селски райони, където нуждата от подобряване на условията на обитаване е крещяща, а доходите на домакинствата символични. Индивидуалните заеми са краткосрочни със среден срок за погасяване от една година, а средният им размер е около 700 лв. Няколко хиляди семейства са получили такава подкрепа и са подобрили драстично условията, при които живеят и отглеждат децата си.

Хабитат България е пряк участник във всички досегашни програми и пилотни проекти за жилищна енергийна ефективност отново с фокус върху домакинствата с ниски доходи, които не отговарят на критериите за кредитоспособност на търговските банки и не разполагат със спестявания, за да осигурят самоучастието си в реновирането на сградата, в която живеят.

Членове на мениджмънта на организацията са участвали в осъществяването на REECL (Кредитна линия за енергийна ефективност и възобновяема енергия в дома) към Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР). Организацията е подпомагала и домакинства в сгради, изпълнени по Демонстрационния проект за обновяване на жилищни сгради към МРРБ и Програмата за развитие на ООН (ПРООН). Подпомогнати са домакинства, които не отговарят на изискванията на банките. Впечатляващо е, че в рамките на демонстрационния проект Хабитат България нямат никакви несъбрани вземания. Резултат, с който едва ли могат да се похвалят много банки, въпреки теоретично железните си нива на защита и оценка на риска.

Използването на финансов инструмент за безлихвени заеми от една страна ще позволи на правителството да влага средства не за покриване на цялата субсидия, а само за покриване на лихвите по част от сумата на проектите. Ще имаме така важното самоучастие на всички домакинства, което гарантира по-отговорно отношение към дългосрочната поддръжка на обновените сгради. И накрая, ще имаме кредити, които хората ще връщат, а върнатите средства ще могат да захра-

ният следващи етапи на програмата за реновиране, т.е. револвиращо финансиране.

За много граждани възможността да получат достъпно финансиране – без излишни административни усложнения, при малки и прогнозируеми вноски, дългосрочно, при ниска или никаква лихва и абсолютно прозрачни и понятни условия, е далеч по-важно от това да имат голям дял на гранта. Големият грант ще е безполезен, ако хората не могат да си позволят да мобилизират и малкото съфинансиране. От това се нуждае програмата в България – да се осигури възможност за реновиране на сградите на семейства с наистина ниски доходи и домакинствата в социалните зони без това да идва даром.

Предлагаме още няколко идеи относно технологията на прилагане на подобна схема. Идеята е да се представят няколко конкурентни форми на финансиране – може да се продължи с банковото финансиране (за предпочитане с повече от една банка, след научените уроци с КТБ и управлението на „Фонд жилищно обновяване“), да се създаде фонд, опериран от неправителствен или бизнес оператор, и евентуално да има фонд, който да бъде общински или национален или в по-дългосрочен план дори базиран на управление от градски/селски МИГ (когато последните натрупат необходимия опит и формират капацитет). Не трябва да има и безброй много схеми, защото и това би довело до намалена ефективност. Две до четири схеми е добре в рамките на предвидения сериозен ресурс.

Второто ни предложение в тази посока е да се създаде

„едно гърне с пари“ (единен целеви резерв за представяне (performance reserve)), от което да черпят няколкото конкурентни институции/схеми. – Така по-успешните и предпочитани организации ще могат да реализират по-голям портфейл до края на програмата и няма да сме предварително насочили и „резервирали“ финансов ресурс за всяка поотделно. Предимството на този подход е, че ще ни остави гъвкави и в случай, когато се появи идея за още по-добър финансов инструмент в хода на програмите. Така правителството няма да трябва да се чуди как да задели средства за нея, а ще може да я включи на следващ етап.

ЕСКО

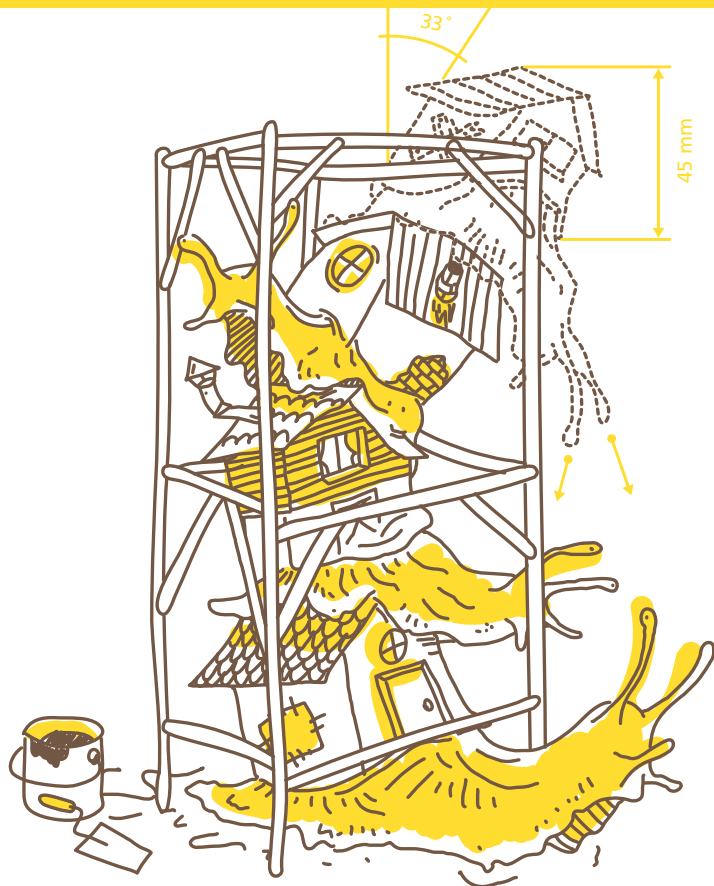
Енергийни услуги по силата на договор с гарантиран резултат – познати още като ЕСКО договори (от английски Energy Services Company = ESCO). Може би сте се питали защо в България няма бизнес, който да инвестира в мерки за енергийна ефективност в жилищните сгради, които после да изплаща от спестената енергия? Всъщност този подход е прилаган пилотно по няколко проекта, но силно регулираните и ниски цени на енергията в страната, програмите за обновяване на жилищни сгради с високи нива на субсидия (като сегашната програма), както и трудности в събирането на вземанията от собствениците на жилища или невъзможност за постигане на съгласие между собствениците, доведе до слаб интерес от страна на фирмите към използване на този подход в жилищната сфера. ЕСКО проекти към момента се изпълняват главно в об-

ществени сгради.

При ЕСКО договорите компанията влага собствени средства за покриване на всички разходи за реализиране на мерките по спестяване на енергия в сградата. Тя заплаща поставянето на изолация, дограми, евентуално вентилация и възобновяем енергиен източник. След това компанията си връща инвестираните средства от достигнатата икономия за даден период, обикновено доста дълъг – 15 и повече години. Клиентите – в случая обитателите на жилищата – имат задължение да осигурят средства за годишни енергийни разходи, равни на правените от тях преди внедряването на енергоефективните мерки. Отношенията между възложителя и изпълнителя се регламентират от договор, наречен ЕСКО договор - договор с гарантиран резултат. Фирмата инвеститор доказва, че приложените мерки за енергийна ефективност водят до някакво минимално ниво на спестяване на енергия за обитателите на сградата. Например с приложената изолация и нови стъклопакети на сградата ще ѝ бъде необходима 60% по-малко енергия за отопление. Тогава собствениците ще плащат за периода на договора изразходваната енергия плюс 60%, което трябва да отговаря на разходите им, ако я нямаше изолацията и новите дограми. Т.е. ЕСКО компанията получава средства, с които да покрие реално изразходваната енергия, но и средства, с които остойностява спестената енергия. Така за собствениците на жилища не се налага да влагат големи суми в началото за изпълнение на проект с бавно изплащане във времето, а след изтичане на периода на ЕСКО договора всички подобрения остават за сградата.

При този вид договаряне целият финансов, технически и търговски риск се поема от ЕСКО компанията.

ПРОДАЖБА НА ВЪЗДУШНИ ПРАВА (AIR RIGHTS)



Продажбата на въздушно право е практика, при която собствениците на жилища в сгради, преотстъпват слабо използваните си тавански помещения на предприемачи. Строителните предприемачи изграждат допълнителен етаж – най-често мансарди и ателиета с олекотени конструкции. Те печелят от продажбата или отдаването под наем на тези нови жилища, а собствениците в сградата получават някакви подобрения по сградата – това може да е цялостно реновиране, изграждане на асансьор, смяна на сградни инсталации, въвеждане на система за вентилация и други. Този подход е прилаган широко из цяла Европа след Втората световна война, за да се осигурят средства за обновяване на пострадалите сгради. Това е един от възможните приложими варианти за намиране на средства за реновиране в бъдеще.

ОПАСНОСТТА ОТ ЛИПСА НА ПРИЕМСТВЕНОСТ

Един от най-лошите сценарии, който може да се случи след изчерпването на сегашния финансов ресурс по Програмата за обновяване на многофамилни жилищни сгради, е програмата изобщо да не продължи или да бъде прекъсната за известно време до намиране на нов финансов ресурс. Този сценарий се повтаря с редица програми и инициативи през последните две десетилетия. Когато има прекъсване, всичко като знания, научени уроци и екипи от хора, които са работили и трупали опит по такава програма, се губи. Експертите, които тъкмо са научили главните уроци от практиката, отиват на други позиции или си намират

нова работа. Много важно е каква заявка за бъдещето ще дадат гражданите и собствениците на жилища. – Трябва да се даде навременна заявка, че интерес към такава програма има и продължението на програмата трябва да се случи едновременно с края на първия етап. Намерете време да пишете на МРРБ и на общината си за интереса на сградата ви за реновиране, използвайте случая да отправите към тях препоръки как и при какви условия бихте искали да се случи проектът и как виждате една нова и по-добра програма.

МРЕЖА НА ДОМОУПРАВИТЕЛИ

Създайте своя мрежа, в която да контактувате с други домоуправители, които участват или искат да участват в Програмата. Отделете време да поговорите с тези, които вече са завършили реновирането на сградата си. А когато и вашият проект бъде изпълнен, отделете време, за да споделите опит и препоръки с тези, на които им предстои обновяване на сградата. Още по-добре, ако ползвате интернет, оставяйте мнения по форумите и социалните мрежи за реновирането или стартирайте собствен блог, страница за реновирането в социалните мрежи или форум. Така няма да се налага всички да минават през едни и същи грешки и препятствия.

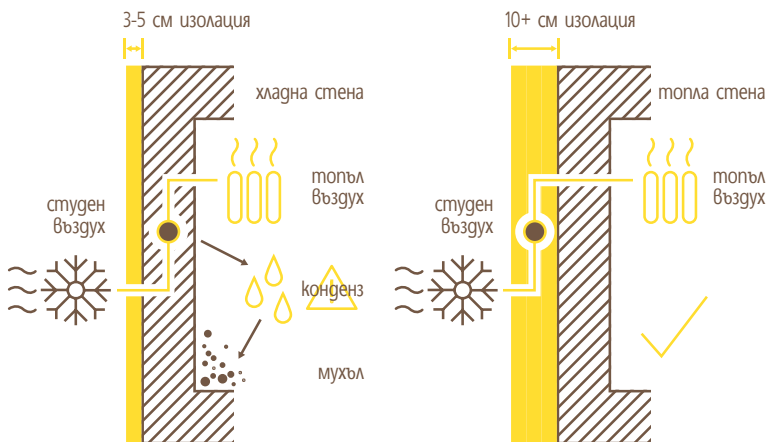
КАКВО НАЙ-ЧЕСТО СЕ ПОДЦЕНЯВА ПРИ РЕНОВИРАНЕТО НА СГРАДИТЕ

Част трета

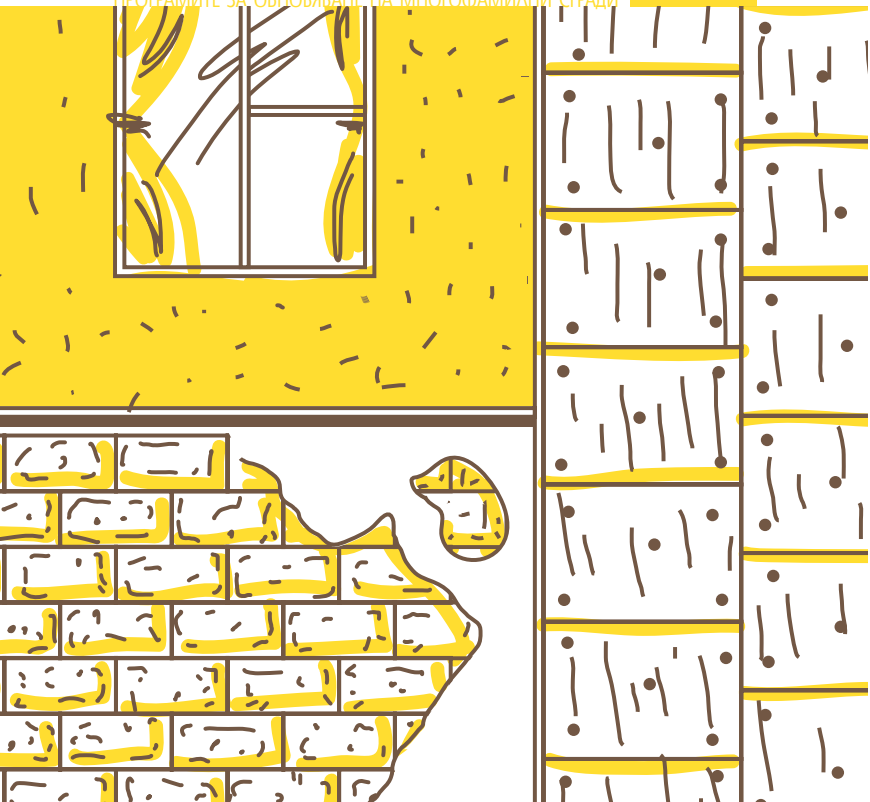
С редки изключения многофамилните жилищни сгради в България съществуват без сериозна поддръжка от самото си построяване до наши дни. За по-голяма част от сградите ни това означава около четири десетилетия. Малките пукнатини в мазилките стават големи и опасни, откъртват се части от фасадите, просмуква се вода до скелета на сградите и арматурата им корозира, което в някакъв момент неминуемо ще ги прави опасни за обитаване. В най-добрия случай собствениците се обединяват да съберат средства за някой козметичен ремонт – да преобоядисат стълбищна клетка, да сменят крушките във входа или да приемат спешни кърпежи на протеклия покрив. Отвъд такива мерки е почти немислимо да се стигне, защото не всеки може да осигури средства за съществен ремонт, а когато няколко апартамента не могат да участват, това отказва всички.

ПО-ИЗГОДНО Е ДА ЗАЛОЖИМ НА ПО-АМБИЗИОНИ МЕРКИ ЗА
ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ

Първите няколко налепен сантимера изолация осигуряват някакъв изолационен пакет за сградата, в който да се запазва повече топлина, но не са достатъчни. Когато изолацията е едва 3-5 см, имаме относително по-малки енергийни спестявания и печелим главно подобрен комфорт за обитателите. Тънката изолация обаче, наред с липсата на вентилация в сградите ни, може да се окаже рецепта за конденз и за образуване на мухъл. Когато изолацията е по-дебела, 10 и повече сантиметра, изравняването на температурите се случва не в стената, а в самата изолация. Тогава стените не изстиват до температура, която предполага образуването на конденз. Изборът между поставянето на 5 см или 10-12 и повече см изолация е въпрос на съвсем малко повече разходи, защото средствата за труд, скеле, лепене, измазване на фасадите и боядисване остават почти непроменени при различните дебелини на изолацията.

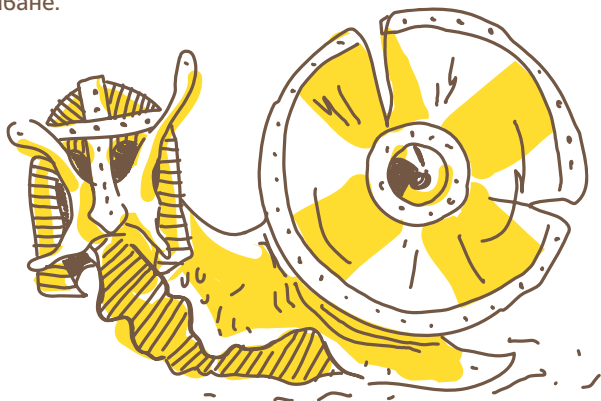


Знаете ли, че най-важната част от изолацията на цялата сграда е изолацията на покривната плоча – ако имате възможност е добре дори да изберем няколко сантиметра по-дебела изолация за покрива, отколкото за фасадата. През покрива сградата губи най-много енергия през зимата. Много често в многофамилните сгради има спор чия отговорност е покривът (и приземната плоча). Нерядко хората по долните етажи смятат, че който живее под покрива трябва сам да се грижи за него. Подобно е схващането и когато се стига до проекти за саниране. Ако в проектът има собствен финансов принос, много често хората от долните етажи се чувстват ошетенени, защото трябва да допринесат и за изолацията на покрива (или за изолация на плочата над неотапваемия сутерен или мазета). Но както и останалите общи части, покривът и плочата над неотапваемите сутерени или мазета са колективна отговорност, а ако бъдат изолиран добре, това ще донесе го ползи за цялата сграда. Приемете сградата като един куб – 4 стени, таванска и подова плочи – т.е. тя трябва да бъде изолирана от 6 страни, за да съхранява ефективно топлината или хладината. Общите части и нуждата една цяла сграда с много собственици вътре да могат да тръгнат в една посока с идеята за поддръжка е основната причина да има програми за реновиране, които са част от националната политика. В обратния случай всеки е оставен да се спасява поотделно, правят се кърпежи на сградите, които имат много по-малък резултат по отношение на пестенето на енергия, отколкото ако изолацията е върху цялата сграда.



С увеличаването на честотата на случване на природните бедствия, вероятно бихте искали и да се подсигурите от гледна точка на нарушаване на цялостта на фасадата, най-вече в случаи на градушка или неволно ударно въздействие върху мазилките на нивото на терена. Опитът от последните години показва, че няколко предпазни мерки могат да ни спестят средства и нерви впоследствие. Според Европейското техническо

ръководство за интегрирани топлоизолационни системи с мазилка, те се причисляват към две категории, като първа категория е по-устойчивата. Повечето системи се стремят към достигане на втора категория, но при положение, че така или иначе ще заплатите за труд за полагане на мазилка, е добре да заделите малко повече средства, да изискате достигане на първа категория и да бъдете спокойни поне при по-слабите градушки. Освен това по-голямата дебелина, по-едрата зърнометрия на мазилката (3 мм), пластичните шпакловки и двойното армиране или използването на по-плътни стъклофибърни мрежи за армиране, водят и до по-голяма устойчивост на мазилката във времето и при евентуално измиване на фасадите с водоструйки. Тази нужда се проявява бързо при модерните минерални мазилки, макар и практиката на измиването да не е позната все още сред градските жители и да се счита за маловажна. В много случаи обаче, използването на боя за освежаването на фасадата може да се избегне с едно измиване.



Други важни характеристики на материалите, които се залагат в тръжната документация, са топлопроводимост на изолационните материали и топлопроводимост на дограмите и стъклопакетите. Единицата за измерване на топлопреминаване, която най-често се използва от експертите, е W/m^2K (ват на метър квадратен келвин). Ще ви дадем няколко примера, които да имате предвид при прочита на енергийните одити и стойностите, които се задават при проектиране и написване на тръжната документация. Колкото по-малко е числото спрямо стойността в момента на елементите, които се подменят или изолират, толкова по-голям ефект на пестене на енергия ще имате. Класическите гървени дограми, които днес масово подменяме имат стойности на топлопреминаване от около $2.6 W/m^2K$, най-ниските класове стъклопакети (така наречените бяло-бяло стъкло) дават ефект от $2.1-2.2 W/m^2K$, все по-популярни продукти като ка-стъкло и стъклопакети от типа „четири сезона“, в зависимост от това дали са запълнени или не със специален газ, варират между 1.7 и $1.4 W/m^2K$, тройните стъклопакети са под под $1.1 W/m^2K$, а най-съвременните дограми могат да свалят тези стойности и под $0.8 W/m^2K$.

ПОДОБРЕНИЯТ КОМФОРТ И ПОДСИЛЕНАТА СГРАДА

Много често критичните гласове към програмите за енергийна ефективност са насочени към високите разходи за изпълнението на тези проекти, които според някои експерти се изплащат бавно или изобщо не се изплащат. Но не трябва да забравяме, че голяма

част от разходите са, за да се разкраси фасадата, която не е виждала поддръжка от десетилетия, или да се укрепи сградата, за да се удължи нейният живот. Всъщност делят на инвестицията, която е само за мерките за енергийна ефективност, е много по-малък и повечето мерки се изплащат само за няколко отоплителни сезона. Не на последно място идва и повишеният комфорт от по-равномерно отоплените помещения през зимата. Не пренебрегвайте цената и ползите на този комфорт. Всички, които са успели да завършат проект за поставяне на качествени изолация и нови дограми, ще ви потвърдят ефекта, така че просто попитайте тези, които вече са осъществили подобренията.

ПАСИВНИ ИЛИ АКТИВНИ МЕРКИ

Най-общо под пасивни мерки за пестене на енергия се има предвид такива мерки и подобрения, които допринасят за пестенето на енергия, без да изискват влагане на допълнителна енергия за това. Примери за пасивни мерки, които лесно можем да приложим в съществуващи сгради са щори, капаци и сенници. Плътните ролетни щори могат да ви предпазят от жегата и презряването на дома през лятото, а спуснати през зимната нощ да задържат много повече от топлината в дома. При това те не са скъпа инвестиция и не искат съгласието на всички в сградата (Но е добре да се съчетае поне цветово със съседите, които вече са поставили щори, сенници или капаци). Прозорците са основен източник на енергийни зазуби в дома.

В списъка с пасивни мерки е например ориентацията на сградата, големината и разположението на прозорците. Ако една сграда гледа на юг с най-голямата си фасада и по нея са разположение най-много прозорци с лека козирка, то тогава тази фасада се нагрява от падащото под ъгъл зимно слънце и повече лъчи влизат през прозорците през късия зимен ден, за да топлят дома. През зимната нощ пуснатите плътни щори не позволяват да се загуби бързо спечелената през деня топлина от слънцето. Северната фасада трябва да има малко прозорци (или някакви), за да се намалят топлинните загуби на север. Обратно - през лятото, при падащите почти вертикално лъчи, силното лятно слънце не прониква в дома, ако има малка козирка или сенник на прозорците и така се предотвратява прегряване. Разбира се такива неща като ориентация на сградата и големина на прозорците изискват да бъдат предвидени, когато строим нова сграда. Във вашия случай вече има съществуваща сграда и вие няма как да я завъртите по оста. Затова нека продължим с възможностите преди, по време, и след реновирането по обществени програми.

ВЪЗОБНОВЯЕМИ ЕНЕРГИЙНИ ИЗТОЧНИЦИ

След прилагане на мерките за пестене на енергия е време да се помисли и за добавяне на източник на възобновяема енергия, който да покрива нуждите на сградата. Най-познати на повечето хора са фото-волтаичните инсталации за производство на електри-

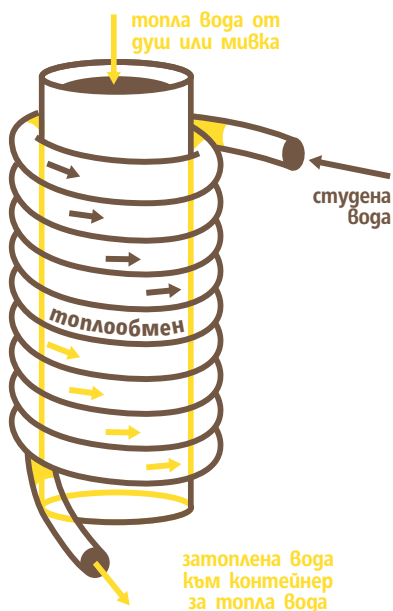
ческа енергия. За тях обаче все още са нужни немалко средства, макар че цените им падат стремително и скоро ще бъдат конкурентни на повечето видове конвенционална енергия. Другото, което трябва да имаме на разположение при инсталиране на фотоволтаични системи, е площ. Лесните варианти за включване в мрежата са, когато сградата декларира, че иска системата не за да продава електрическата енергия, а за собствените си нужди.

Трябва да знаем обаче, че най-големите нужди от енергия в една жилищна сграда не са свързани с електрическата, а с набавянето на топлинната енергия (или хладина) – за отопление и климатизация на помещението и за подгряването на битова гореща вода за хигиенни нужди. В неизолираните сгради с високо енергийно потребление делът на тази енергия в годишното потребление на домакинствата лесно може да надскочи 90%.

Затова към момента най-конкурентни и с потенциал да покрият най-голям дял от енергийните нужди на една жилищна сграда остават слънчевите термални инсталации, отоплението на биомаса, и модерните термопомпи с висок коефициент на полезно действие.

В този списък слагаме и рекуперационните системи за въздух или топла вода. Най-просто това са системи, които в случая на вентилация изкарват застоен въздух от жилището, но извличат топлината (или хладината) от него, за да я предадат на вкарвания отвън свеж въздух. Такива устройства вече се предлагат и за

отделни апартаменти и дори за стаи и то на много ниска цена от по няколко стотин лева и не е необходимо да се водите от необходимостта за нов голям проект, в който участва цялата сграда – можете да ги инсталирате сами, както бихте направили с поставянето на нов климатик например. Такива системи осигуряват постоянен приток на свеж въздух в помещението и в същото време успяват да „върнат“ над 90% от енергията, която иначе ще излети през прозореца, ако трябва да освежите въздуха по класическия начин.



Подобни системи (рекуператори) има и за топла вода. При тях отпадналата вода, която се стича в канализацията, докато си вземате душ в банята или докато измивате чиниите в кухнята, отдава топлината на влизащата чиста вода и е нужна много по-малко енергия за подгряване. Подчертаваме, че водите не се смесват, технологията е съвсем проста и изпитана и има все по-голям избор от такива устройства и модули за монтаж в дома. Приложима е както за отделни

домакинства, така и като система за цялата сграда, ако можете да се организирате и да си го позволите със съседите. Системите за рекулперация на топла вода пестят около 30-40% от енергията за подгряване на вода.

Една комбинирана система за подгряване на вода от слънцето, съчетана с котел на биомаса за отопление през зимата и за подгряване на водата в дните без достатъчно слънце на практика може да покрие на 100% нуждите от топлинна енергия на една жилищна сграда.

ПОВЕЧЕ ЗА ВАЖНОСТТА ОТ ВЕНТИЛАЦИЯ

Дори да е твърде рано да реализирате чак такива енергийни подобрения по сградата си, не пречи да се запознаете с тези технологии и изграчите на пазара и да оставите идеите да се развиват в главата ви, заедно с развитието на технологиите.

Когато пристъпите към енергийно ефективно обновяване на дома си, винаги трябва да очаквате повишаване на равнищата на влага и въглероден диоксид в помещенията. Това е така, защото новата изолация и по-добрите дограми при всички случаи ще ограничат естествената вентилация през стените и прозорците. Дори и в момента, ние прекарваме огромна част от времето си в помещения с концентрация на въглероден диоксид, която в пъти превишава нормите, а дори и поставянето на 5 см. изолация и обикновена пластма-

сова дограма води до конденз по най-студените места в стаите, до поява на мухъл и плесени. Ефектите от тази нездравословна среда на обитаване най-често са проблеми с дихателните пътища, лош сън, понижена работоспособност, честа умора и напрежение – проблеми, които най-често свързваме със съвременния начин на живот.

Как можем да се справим с това, и в същото време да не губим енергия за отопление? Първият и най-естествен подход е вентилация чрез отваряне на прозорциите. Факт е обаче, ако искаме да имаме чист въздух в помещенията, трябва да проветряваме на всеки 4 часа – гори и през нощта. В големите градове е спорно дали и това ще даде желания ефект... Разбира се, през студените дни така губим много топлина, която после трябва бързо да възстановим. Другият вариант е използване на механични вентилационни системи с използване на отработената топлина (рекуперация). Те ни осигуряват постоянен приток на свеж, филтриран въздух, като заедно с това запазват огромна част от топлината в нашия дом. В момента на пазара има най-разнообразни и все по-достъпни системи - от рекуператори за отделни стаи, през решения за отделни апартаменти, до инсталации за многофамилни сгради, най-добрите от които могат да се похвалят с над 90% ефективност на оползотворяването на изходящата топлина. Ако сградата ни е достатъчно добре изолирана, тези решения могат напълно да заместят и отоплителните системи, които ползваме в момента – радиатори, печки или климатици.

В много от държавите в Западна Европа използването на този тип вентилация е задължително в детски градини, училища и болници, или просто се налага заради очевидните си предимства. Има изследвания, които доказват, че децата в детски градини с подобни системи боледуват значително по-рядко от връстниците си в градини без механична вентилация. Това, разбира се, е най-голямата награда и радост за всеки родител. Но не трябва ли да осигурим тези условия и в домовете си, в които ние и нашите деца прекарваме повече от половината от живота си? Нашата препоръка е при всеки проект за обновяване да се обмисли внимателно възможността за инсталиране на вентилационна система с рекуперация, още повече, че тази възможност е изрично записана в българските нормативни документи.

Дори да е твърде рано да реализирате чак такива енергийни подобрения по сградата си, не пречи да се запознаете с тези технологии и изграчите на пазара и да оставите идеите да се развиват в главата ви, заедно с развитието на технологиите.

НЯКОЛКО ВАЖНИ СЪВЕТА ПРИ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ТВЪРДИ ГОРИВА

Близо 60% от домакинствата в България използват твърди горива – дърва и въглища. Това в повечето случаи са горива с много ниско качество, които се изгарят в печки с много нисък коефициент на полезно действие – най-често оползотворяващи едва около 30% от топлината отделяна при горенето. Всич-

ко останало излита през комина. Ниското качество на горивата – въглища с ниска калоричност и високо съдържание на сяра и пепел, както и изгарянето на мокри дърва, води до силно атмосферно замърсяване в градовете и поставя България на първо място в ЕС по здравна цена. По данни за СЗО само поради замърсяване с финни прахови частици (разбирайте пушек) при битовото отопление с твърди горива и от работата на топлоелектрическите централи на въглища, в страната има над 8000 преждевременни смъртни случая годишно – към тази статистика се добавя и запрашаването предизвикано от автомобилния транспорт и стигаме до сметката, че между 14 и 18 хиляди души годишно в България си отиват преждевременно поради лошото качество на въздуха, който дишаме. Загубите за икономиката като загубени работни дни поради заболявания на дихателните пътища, кръвоносната и сърдечно-съдовата система са колосални. България изпреварва неколкостранно средните за ЕС нива по тази статистика. 4 от 5 най-замърсени с прекомерни нива на финни прахови частици европейски градове са в България.



Нерядко и в многофамилните сгради, които не са топлофицирани, има комини и домакинствата се отопляват на твърдо гориво. Евтиното излиза скъпо и здравната цена, която плащаме гали поради неправилен избор, или от икономия, е изключително висока. Ако наистина нямате избор и не можете да си позволите да преминете към по-чисто отопление, използвайте само суха дървесина – т.е. дърва, които са сушени в продължение на две лета, и които се съхраняват на сухо под навес. Търговците на дърва най-често имат интерес да продават мокра и тежка дървесина, така че задачата и отговорността за качеството на горивата остава по-скоро на ваш гръб. Все пак знайте, че ако изсушите дървата, освен здравни ще имате и преки финансови ползи – по-добро и пълно изгаряне в печката, т.е. повече топлина; и по-малко пепел накрая. Категорично ви съветваме да избягвате използването на въглища. Като гориво, въглищата имат сходни нива на фини прахови частици с мокрите дърва, но са пълни с редица други замърсители като сяра, които са особено вредни за здравето. Това важи особено много за горенето в населени места и хората са буквално потопени в пелена от пушек и замърсители в продължение на 4-5 месеца, докато трае отоплителният сезон. Абсолютно недопустимо е изгарянето на найлон, гуми и всякакви пластмаси в печките – горенето превръща тези изкуствени материали в изключително токсични вещества, които се натрупват в околната среда и водят до страховит списък от здравни последици, сред които ракови заболявания и проблеми на репродуктивното здраве. А в страна с такъв сериозен ръст на онкологичните заболявания и толкова семейства, които

не могат да имат деца, това трябва да е последното, което искаме за България. Освен това изгарянето им води до натрупването на сериозно количество лепкави сажди по вътрешната повърхност на комина, което допълнително затруднява горенето в печките, създава опасни условия за тяхната експлоатация и изисква често почистване.

Затова препоръчваме на всички, които използват и ще използват твърди горива, да започнат да планират смяна на горивната инсталация с по-ефективна и преминаване към чисти горива. Изборът на отоплителна система е дългосрочна инвестиция. Повечето качествени инсталации се изплащат за 4 до 8 отоплителни сезона и имат потенциал да ви служат над 20 години с минимална поддръжка. Нашият съвет е да заложите на системите, които работят на пелети или дървесен чипс. Те отговарят на високи стандарти за пълно изгаряне и оползотворяват над 90% от топлината, отделена при горенето. Емисиите се считат за приемливи дори в градските райони, включително и по стандартите на новото европейско законодателство, . Тези системи са напълно автоматизирани и ще ви спестят изцяло постоянното отваряне на врата на печката за допълване на дърва. Ако все пак по някакви причини се налага да заложите на модерна камина и да изгаряте дърва – отново съветваме да изберете инсталация, която е с над 70% ефективност, която има инсталиран механизъм за чисто горене (това е специален дизайн на горивната камера за развиване на висока температура и специално завихряне на димните газове, така че те да изгорят напълно и да се намали отделяния пушек).

И ОТНОВО ПОВТАРЯМЕ –
ИЗПОЛЗВАЙТЕ САМО ДОБРЕ ИЗСУШЕНИ ДЪРВА

За всички, които обмислят използването на климатични и термopомпи въздух-въздух, това решение е евтино към момента, но ниските цени на електрическата енергия се поддържат изкуствено в България и едва ли това положение ще се удържи дълго. Помислете дългосрочно, инвестирайте в най-високоэффективните системи, ако ще заложите на този вариант – по-възможност използвайте термopомпа. И имайте предвид, че използването на електроенергия води до по-чист въздух в градовете, но изнася замърсяването към местата на производство на електроенергия – а половината от електроенергията в страната се набавя чрез изгаряне на въглища в топлоелектрически централи, които са с нисък коефициент на полезно действие и големи загуби по мрежата. В екологично отношение отпечатъкът на решението да се топлим (или охлаждаме) с електроенергия може да бъде далеч по-голям от почти всяка друга опция.

Преминването на газ е опцията, която отделя най-малко вредни емисии в градска среда, но повечето потребители я намират за прекалено скъпа. В България газта е вносна и задълбочава зависимостта на икономиката от внос на енергийни ресурси. Макар и по-приемлива от въглищата и петрола по отношение на промените в климата, газта си остава изкопаемо

гориво, изгарянето на което води до все по-сериозни климатични промени.

ПРОФЕСИОНАЛНО УПРАВЛЕНИЕ В ЖИЛИЩНАТА СГРАДА ИЛИ УПРАВЛЕНИЕ ПО МЕТОДА „НАПРАВИ СИ САМ“

Има едно крайно неблагоприятно и масово разпространено доброволчество в България и то е да бъдеш домоуправител. Домоуправителят буквално гони всички собственици на жилища за събиране на минималните такси за покриване на нуждите за поддръжка на общите части в сградите. Налага му се да понася всякакво отношение от съседите и да се сблъсква с предизвикателни характеристики. Налага му се да бъде инициативен и да инвестира огромна част от времето си за общото добро, да се справя сам, защото никои друг не иска да му помага, да прави чудеса с минимални средства и ресурси. Много рядко са случаите, при които съседите са разбрали, че вложено време трябва да се възнагради, и на домоуправителя се плащат някакви символични средства. При огромния дял на частна собственост в жилищата у нас е ключово да има някой обединител, който да поеме грижата за сградата, и който има идея от професионалното управление на сгради. Ако успеете да преминете към професионално управление на сградата, много от тези негативи ще бъдат спестени и няма да се налага повече титлата „домоуправител“ да се носи с неохота от някой, който всички в сградата са успели буквално да прилъжат да се жертва за ползата на другите. Ако и вие, и домоупра-

Вителят на сградата ви сте доволни от съществуващото положение, може да продължите по старому.

КАКВО Е „ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ“

„Фасилити мениджмънтът“ обхваща всички дейности по поддръжката и управлението на непроизводствените активи на всяка една компания – почистване, безопасност, сградни инсталации, Building management systems (BMS) системи, CAFM системи, телекомуникации, отопление-вентилация-климатизация, енергийна ефективност, паркинг системи, пожарна безопасност и гр.

Фасилити мениджърът е този, който се грижи за осигуряването на комфортна среда на живущите или работещите в дадената сграда.

КОЙ ПРЕДЛАГА ТАЗИ УСЛУГА У НАС

В България професионалното управление на сгради си има своята млада асоциация – това е Българската асоциацията за фасилити мениджмънт. Горната дефиниция на фасилити мениджмънт е взета без редакции от техния сайт. Можете да се запознаете с тяхната работа и проекти на електронен адрес:

www.bgfma.bg

Можем да разгледаме една фирма за фасилити мениджмънт като професионален домоуправител на сградата.

Всъщност решението ви може да не е за наемане на фирма, а наистина да имате съсед или експерт, който да е професионален домоуправител и да получава заплащане за това. Изборът между професионално управление или домоуправител-доброволец е избор между инвестицията на средства за професионална абонаментна поддръжка на сградата или инвестицията на лично време на някой, при когото се е паднала отговорността да бъде домоуправител за определен период от време. Разбира се много сгради просто няма да могат да си позволят професионална услуга и ще продължат според досегашната практика. Редица сгради в страната дори нямат домоуправител, защото никои не е готов да се нагърби със задачата и тези сгради остават само с касиер.

Когато някой предлага професионална услуга за управлението на сграда, това физическо или юридическо лице най-често покрива нуждите от професионално управление на няколко сгради едновременно. Така срещу сравнително малки възнаграждения от всеки апартамент, ще се ангажира да бъде винаги на разположение. Освен професионалните си знания, фасилити мениджърите трупат много повече безценен опит, сблъскват се с много и различни случаи и ситуации в сградите, в които работят, и за разлика от един непрофесионален домоуправител, нерядко могат по-добре да предугалят кои са най-спешните неща, които трябва да се направят по сградата и по-лесно да преценят какви суми трябва да събират апартаментите, за да има предварително заделени средства за най-вероятните предстоящи мероприятия по поддръжката.

Когато имаме непрофесионален домоуправител, който не получава никакво възнаграждение за времето и усилията, които влага, постоянно се стига до ситуацията на загуба на мотивация (ако изобщо човекът не е приел длъжността по принуда). Бързото изхабяване на ентузиазма, когато го има, е почти неминуем, когато хората виждат, че никои не им сътрудничи. Малкото реновирани сгради в България имат домоуправители, които нерядко страдат от тези последици – те са тези, които са гонили съседите да събират документи за участие по програми и кредитни линии. Това, което са постигнали, е коствало усилия за цяла сграда, а това, което са получили, е реновирането на тяхното жилище – т.е. толкова, колкото и всички други собственици от реализирания проект.

Очакваме да споделите своето мнение и препоръки за това ръководство и за програмата на електронен адрес:

sanirane@zazemiata.org

Специална благодарност за идеите, редакциите и отделеното време във връзка със съдържанието на това ръководство на Мария Ачкова - Районен кмет на Столичен район "Средец", на Ася Добруджалиева – Мениджър проекти в „Хабитат България“, на Драгомир Цанев – Заместник Изпълнителен директор на „Енефект“.

За авторите:

Стефан Балеv разполага с рядката за България комбинация на образование като строителен инженер и архитект. През последните години работи като инвестиционен контрол в българо-австрийска фирма и познава в детайли строителните стандарти, процесите на договарянето и хитринките, с които нерядко си служат строителните фирми в опит да повишават печалбите си нерядко за сметка на качеството. Именно тези му знания бяха безценен принос към съставянето на това ръководство.

Генади Кондарев е икономист, работещ за екологичната организация „За Земята – Приятели на Земята България“ и международната екологична мрежа Банкуоч (CEE Bankwatch Network). Работил е за изследователския проект за реновиране Стакато по б-а рамкова програма на ЕС и работа няколко години като консултант в сферата на възобновяемите енергийни източници и енергийната ефективност. През последните години Генади Кондарев следи теми, свързани с организирането на обществените поръчки и планиране на разходването на обществените средства по линия на еврофондовете в България в рамките на работата си за Банкуоч и Коалиция за устойчиво ползване на средствата на Европейския съюз. Бил е представител на екологичните НПО в работната група по програмиране на Оперативна програма „Региони в растеж 2014-2020“.



www.zazemiata.org

юни 2016г.

