

Сдружение на собственици бл.10, ж.к. "Захарна фабрика"

Българска жилищна асоциация

Столична община - Район "Илинген"

в партньорство с:

жилищна асоциация "Де Ни Юни" – гр. Ротердам, Холандия

жилищна асоциация "Воондрехт" – гр. Дордрехт, Холандия



Представяне на блок 10, ж.к. "Захарна фабрика", район "Илинген" - първата сграда, която се реконструира по проект:

„Управление и поддръжка на жилищния фонд в сгради с етажна собственост“

Цел на проекта

Настоящият българо-холандски проект цели подобряване на управлението и поддръжката на съществуващи жилищни сгради в режим на етажна собственост чрез прилагане на ефективна организационна и финансова схема на реконструкция/ саниране и последващо управление на тези сгради от новосъздадени сдружения на собственици. Извършването на обновяване на жилищните сгради повдига стандарта на обитаване, намалява енергийните разходи и облекчава бъдещата поддръжка на имотите. Естествен резултат е и повдигане на пазарната цена на санираните сгради.

Ключов момент за успешната му реализация бе установяването на ефективно взаимодействие между консултантите - инвеститори /"Българска жилищна асоциация", жилищни асоциации "Де Ни Юни" и "Воондрехт"-Холандия/ и собствениците на жилища, постигнато при извършващата се реконструкция на първата пилотна сграда – блок 10, ж.к. Захарна фабрика – район Илинген. Готовността за съдействие и ангажимента на собствениците е главното условие за постигането на **крайния резултат – по-добри жилища, по-евтина поддръжка за собствениците без допълнително финансово натоварване за тях.**

Участници в проекта

"De Nieuwe Unie" е жилищна асоциация - частна организация с нетърговска цел за изграждане, поддържане и управление на социален жилищен фонд – притежава около 27 000 жилища в района на Ротердам и около 3 милиарда евро активи. "Woondrecht" е жилищна асоциация, притежаваща около 10 000 жилища около гр. Дордрехт. В България холандските специалисти работят съвместно с «Българска

жилищна асоциация» - сдружение с нетърговска цел, работещо от 1995г. за развитието на алтернативен социален жилищен сектор в България.

В противоположност на Холандия, България е известна с дългогодишната си традиция на собственото жилище. Още преди промените в Източна Европа над 85% от жилищния фонд е обитаван от собствениците му. В резултат на почти пълното ликвидиране на общинския наеман сектор в последните години този процент е увеличен до около 97%. Нито преди това, нито сега обаче, управлението и поддържането на жилищните сгради в режим на етажна собственост не е било подпомогнато от адекватна юридическа и организационна форма. Както е добре известно, проблемът с поддържането на общите части като стълбищни клетки, покриви, фасади, инженерни инсталации и пр. е изключително остър и води до непрекъснато увеличаваща се деградация и декапитализация на сградите и околните пространства. Дефектите в амортизираната инфраструктура (мечове в канализацията и пр.) водят и до компрометиране на конструкцията на сградите, опасност от пожари и пр.

В последните години в Холандия се наблюдава процес на прехвърляне на собствеността на наемните жилища в апартаментни сгради, притежавани от жилищните асоциации, върху техните обитатели. Този процес на смяна на собствеността е свързан със създаване на съсобственост върху общите части на сградите и решаване на въпросите за поддръжката им – актуални въпроси за огромна част от жилищния фонд в София. В резултат на предварителното проучване партньорите в проекта стигнаха до извода, че холандският модел на управление на многоетажните апартаментни сгради от сдружения на собственици може да бъде добра отправна точка за намиране на решение в български условия. Пилотният проект ще покаже какви са възможните форми на това решение.

Схема на проекта

1. Избор на пилотен обект – група от сгради в режим на етажна собственост.
2. Обединяване на собствениците от определената сграда в юридическо лице – сдружение на собственици.
3. Осъществяване на процедура за подписване на договор с "Топлофикация София" АД съгласно чл. 151, ал. 1 от Закона за енергетиката за продажба на топлинна енергия по преференциална цена.
4. Изработване съвместно със сдружението на собствениците на конкретна финансова и техническа схема за извършване на реконструкцията за определената сграда. **Водещ принцип на финансиране е да няма увеличение на текущите разходи на собствениците за експлоатация на имота – т.е. разходите по изплащане на заема да бъдат покривани в основната си част от икономиите в резултат на подобрената топлоизолация на сградите.**

5. Създаване на юридическо лице с участието на Българска жилищна асоциация и двете холандски жилищни асоциации, финансиращо saniрането чрез нисколухвен дългосрочен кредит. Благогарение на имиджа на "de Nieuwe Unie" и "Woondrecht" на холандския капиталов пазар, средствата, необходими за постигане на целите на проекта, се осигуряват от заеми с преференциални лихви.
6. Подписване на договор за финансиране на реконструкцията между сдружението на собственици и юридическото лице по т.3.
7. Договаряне на изпълнител на строителните работи и извършване на строителството.
8. Контрол по поддръжката на saniраните сгради и изплащане на заема.

Реализация на проекта

През февруари 2003г. холандски специалисти посетиха столицата и разгледаха сгради, подходящи за пилотен проект. Съвместно с Българска жилищна асоциация беше избран районът на т.нар. Работнически жилища – кв. Захарна фабрика. През следващите месеци бяха разработени общите финансови, технически и правни аспекти на проекта. През септември 2003г. беше извършено представяне на проекта пред жителите на квартала с активното съдействие на общинската администрация в района. Извърши се анкетиране на собствениците в различни сгради, получената информация се анализира и се направи избор на първи пилотен обект – блок 10. Решаваща роля за това беше ангажимента и съгласието на **всички собственици в него** за участие в проекта. В рамките на проекта се предвижда реконструкция на най-малко още три подобни сгради.

В края на 2003г. съгласно програмата на проекта беше учредено и регистрирано в СГС „Сдружение на собственици от бл.10“ съгласно ЗЮЛНЦ с председател г-жа Славка Атанасова – **първата по рода си в България организация на собственици - юридическо лице**. На основа на анкетните данни и разговорите със собствениците от блок 10 обект се обсъди конкретната схема за финансиране. Изработи се проект за реализация на реконструкцията с финансова и техническа част. Архитектурният проект бе разработен от фирма Конкурент-91 под ръководството на арх. Бисер Хантов. Прие се да бъде извършена цялостна топлоизолация на външните стени на сградата и реконструкция на подпокривното пространство чрез преработване/ повдигане и топлоизолация на покривната конструкция. За сметка на общите тавани бяха обособени две ателиета, които чрез отдаване под наем ще участват в погасяването на заема. Всички собственици запазват и подобряват своите тавански помещения, на които се монтира пластмасова дограма със стъклопакет. При така приетата схема на реконструкция, разходите за строителните работи ще бъдат изплащани от собствениците чрез месечни вноски от 30 до 40 лв. в продължение на двадесет години. Разликите в сумите се дължат на различните площи, притежавани от

собствениците. Не съществуват ограничения, нито санкции за предсрочно погасяване на финансовите задължения от всеки отделен собственик.

Съгласно схемата на проекта в началото на 2004г. беше учредена “Фондация Захарна фабрика” с участието на Българска жилищна асоциация и двете холандски жилищни асоциации. Бяха подписани договори за финансиране и изпълнение на строителните работи. След разглеждане на няколко оферти съвместно беше избран изпълнител на строителството – фирма «Нолина» и от средата на август 2004г. беше започната работа по санирането. Очаква се строителните работи на първата сграда по проекта да бъдат завършени в началото на ноември 2004г. През следващата година се очаква реализацията на следващите сгради съгласно проектната програма.

Столична община, която е сред инициаторите на проекта, съдейства за постигане на поставените цели чрез финансиране на благоустрояването на прилежащата територия на санираната сграда, което е в процес на изпълнение.

За контакти:

Славка Иванова Атанасова

Председател на „Сдружение на собственици от бл.10”,

регистрирано по ЗЮЛНЦ

ж.к. Захарна фабрика, бл. 10, вх. Б., ап. 9

тел: 9203235

арх. Георги Георгиев

Координатор на проекта

„Българска жилищна асоциация”

1461 София, ул. арх. Й. Миланов 4

Тел.: 963 13 06

E-mail: bha@mail.orbitel.bg