



Годишнина 1, Брой 1

Моят дом

Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици CAC

През месец май тази година Съюзът на асоциациите на собственици в България CAC навърши една година. С първия брой на вестника 'Моят дом' екипът на CAC се обръща към своите настоящи и бъдещи членове, към партньорските организации от страната и чужбина, за да даде нова обществена платформа за дебат по всички въпроси, които са свързани с качеството на средата на обитаване в България, с проблемите на нашите домове — тяхната поддръжка, управление и реновиране.

В този брой:

CAC на една година	1
Това сме ние	
Предстоящи събития	2
CAC представя:	2
EKYL—Естония	
Виж кой говори:	3
Интервю с Дик Рейндерс	
Как хората правят града:	4
Ротердам — по течението	

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

Това сме ние

Какво е 'Моят дом'? Това е вестникът издаван от Съюза на асоциациите на собственици в България. CAC е създаден през 2006 г. като следствие от успешно реализиран проект в по програмата МАТРА на холандското външно министерство. Целта на организацията е да популяризира организационни методи и създаването на юридически лица, с цел цялостно реновиране, поддръжка и управление на жилищни сгради в режим на етажна собственост. Тези юридически лица са така наречените асоциации на собственици. В тях място намират хората, живеещи в сградата или сградите посочени като адрес при регистрацията.

Ние сме неправителствена организация, която представлява онази част от обществото, която е осъзнала необходимостта от повишаването на качеството на поддръжка на собствеността си не само в собствените си домове, а и в общите части на обитаваните от тях сгради.

Ние сме от хората, които са на мнение, че има нужда от едно ново отношение към жилищната ни среда, свързана с едно ново преразглеждане и разбиране на правата и задълженията ни като собственици, за да можем да отговорим подобаващо на постоянно

развиващите се изисквания, свързани с жилищния сектор. Но най-важното, ние искаме да живеем в условия, които отговарят на позицията ни на страна членка на Европейския съюз, в един по-добър социален климат и в жилищни сгради, чийто външен вид отговаря на състоянието на домовете ни.

За никой не е тайна, че жилищните сгради, особено в крайните квартали на всеки български град, са в особено лошо състояние. И ако никой не прави нищо по никакъв начин, със сигурност няма как да стане по-добро. А кой може да направи нещо ако не ние, хората които обитаваме и притежаваме тези сгради, които сме пряко засегнати от тяхното състояние, а не гледаме на тях като на статистика за панелните жилища в България. Естествено някой ще каже, че това зависи от много други хора и институции и сигурно ще бъде прав, но все пак ние като граждани и собственици не можем да искаме нищо от никой докато първо не направим всичко, което е в собствените ни възможности.

Въпросът за състоянието на жилищния фонд по една или друга причина се negliжира на всички управленски нива. Широко спряганата фраза 'гражданско общество обаче би изгубила всякакъв смисъл, ако това общество не е като баро-

метър и не може да регулира и оказва натиск върху собствените си избраници. А за да бъде оказан ефективен натиск са нужни интерес, знания и информация за проблема.

Екипът на 'Моят дом' е отдаден на изследването на проблема, свързан с управлението на жилищните сгради, които са нашият дом, сходните ситуации в други европейски страни и как е намерено решение на тези проблеми. Посредством всеки брой на този вестник ще се опитаме да казваме колкото можем повече в една обществена сфера, за която целенасочено или не се водят дебати и не се разпространява информация.

На пръв поглед този проблем не се набива на очи, въпреки че се натрапва в очите на всички ни, а със сигурност, там където има проблем, трябва да се търси решение, защото иначе той се превръща просто в реалност. Така или иначе винаги е имало и ще има хора, които правят нещо и такива, които не правят нищо и чакат ли чакат нещо да се случи. Ние сме избрали каква позиция да заемем и 'Моят дом' е една от нашите крачки, а както е казал един китайски мъдрец и най-дългия път започва с една крачка. Това е нашата трибуна, където ви призоваваме да участвате.

Предстоящи събития

Помощен пулт на САС

От месец септември 2007 г. ще започне работа Помощният пулт на САС на интернет страницата на организацията. Той е създаден от Съюза на асоциациите на собственици в България и неговата задача е обучението, подпомагането и консултирането на съществуващите и бъдещите сдружения на обитатели. Помощта при решаването на казуси, свързани с законовата, юридическата, техническата и социална проблематика е приоритетната насока на Помощния пулт. Друга област, в която е ориентиран пултът, е консултации и подпомагане на различни дейности при реновирането, управлението и поддръжката на многофамилни жилищни сгради в режим на етажна собственост. В бъдеще работата на този Помощен пулт, ще се осъществява не само интерактивно, но и чрез работа по конкретни проекти. Търсете ни на интернет страницата САС.

Национална кръгла маса 'Две години по-късно'

В края на месец ноември 2007 г. Съюзът на асоциациите на собственици в България инициира Национална кръгла маса под надслов 'Две години по-късно'. Целта на кръглата маса е ние като неправителствена организация и професионалисти в областта на жилищната политика да видим какво се случва в тази сфера в България две години след международния семинар, проведен в рамките на МАТРА проекта 'Устойчиво управление на жилищата в България. Укрепване ролята на сдруженията на собствениците'. В събитието ще вземат участие гости от партньорски организации от страната и чужбина и всеки, който се интересува от проблематиката, свързана с поддръжката, управлението и реновирането на жилищния фонд в България. Целта на кръглата маса 'Две години по-късно' е да се обсъдят и набележат належащите промени по отношението на сградите, които ние гражданите обитаваме, и на начините за преодоляване на съществуващите пречки за подобряване на жилищната среда, посредством добри практики от други страни. Събитието ще бъде съпътствано от хепънинг за всички участници. Всички заинтересовани от темата са добре дошли. Моля изпращайте вашите мнения на интернет страницата на САС.

САС представя: ЕKYL — Естония



Естонският съюз на жилищните сдружения – ЕKYL е създаден през 1996 г. като следствие от Започнатата четири години по-рано жилищна реформа. В нейните рамки място намират 1200 жилищни сдружения с общо 120 000 членове. За нуждите и се грижат 24 служители в 8 офиса в различни градове на страната. За успешното осъществяване на стартираната през 1992 г. жилищна реформа в Естония са набелязани три основни етапа.



Първият етап е свързан с приватизирането на апартаментите защото до този момент голямата част от тях са били държавни. Целта е да се повиши вниманието и подобри отношението на обитавашите сградите вече в качеството си на собственици към тяхната собственост.



Вторият етап е учредяването на така наречените жилищни или кооперативни сдружения. Идеята за създаването им е да подпомогнат процеса на реновиране и поддръжка на жилищата, регулиране и защита на правата на собствениците им в

отношенията с другите участници в реформата – община, държавна, частен сектор и др.

Третият етап е установяването на жилищната собственост върху общите части на сградите в режим на етажна собственост – фасади, асансьори, стълбища, покриви и др.

Всичките тези действия са свързани с промяна и на законодателно равнище. Изготвен е План за развитие на естонското жилищно строителство до 2008 г. и правото на сдружаване по признак на местоживеее е упоменат изрично в Конституцията на страната.

В следствие на така приложената реформа в момента в Естония съществуват 8200 жилищни сдружения, от които 8000 са кондоминиуми и 200 жилищни кооперативи. В границите им има 340 000 апартаменти и общо 800 000 обитатели. Годишният им доход възлиза на 8 билиона ЕЕК, от които 800 милиона отиват във фонда за реновиране. Фактът, че 75 %

от населението обитават жилищни сгради, 98% от които са частна собственост и добрите практики от вече изградените сдружения водят до увеличаването на бройката им с приблизително 1000 на година.

Значението на жилищната политика и реформа като приоритетна сфера отрежда изключително важната роля и позиция на ЕKYL в социалната система на Естония. От своя страна организацията е в партньорство с различни общини, държавни институции и частни фирми не само в страната, а и извън нея. От 2006 година един от партньорите на ЕKYL е и Съюзът на асоциациите на собственици в България САС.



Виж кой говори: Интервю с Дик Рейндерс

Дик Рейндерс е мениджър за международните проекти на холандската жилищна корпорация Вонброн с многообхватен и задълбочен опит в областта на жилищната политика в Нидерландия, както и в международен аспект. В България той ръководи успешното реализиране на първия пилотен проект за реновиране и управление на жилищни сгради в режим на етажна собственост. Участието му като експерт подпомага осъществяването на проект в рамките на програмата МАТРА на холандското външно министерство, който е насочен да развива и укрепва развитието на сдруженията на собственици в България и на техния национален съюз САС.



В последните седем години Вашата професионална биография е свързана с развитието на процеса на жилищно обновяване в България. Според Вас какви са най-големите трудности пред този процес?

Най-големият проблем в България е фактът на огромния брой собственици. В основни линии това е ситуацията, от която се тръгва. Много хора са станали собственици без да бъдат подпомогнати да поемат пълната отговорност за тяхната собственост. Една от големите трудности е да се постигне доверието на собствениците на жилища. Това е от решаващо значение, за осигуряване на необходимото финансиране на проектите. Хората трябва да бъдат убедени, че могат да активират стойността на собствеността си като я предоставят като обезпечение на заем за саниране. Друга значителна трудност са правилствените институции, които по моя преценка все още не са поели в необходимата степен отговорността си в областта на жилищната политика и са оставили хората сами с техните проблеми. Те могат да направят много повече.

Какви са предпоставките за успеха на жилищното саниране в България?

Особено важна предпоставка е, когато всички заинтересовани страни признаят и приемат сериозно интересите на другите, за да се създаде солидна база за общите усилия. Ако това не бъде направено, нищо няма да може да се случи.

В тази връзка как виждате необходимостта от движение за създаване на сдружения на собственици като предпоставка?

Движението за създаване на сдружения на собственици трябва да бъде движещата сила, която ще накара машината да заработи и да функционира, ще подпомогне процеса на обновяване на градската среда и ще защитава интересите на собствениците на жилища в този процес.

Как опитът на холандските жилищни корпорации би могъл да подпомогне движението за създаване на сдружения на собственици в България?

В е холандските жилищни корпорации работят експерти с всички необходими технически, финансови, социални и управленски умения, както и мрежи от контакти. Те могат да предоставят тяхната експертна помощ и да отворят мрежите си от контакти за всякаква вид жилищни проекти.

В този смисъл как виждате движението на САС напред към професионалното управление и реновиране на жилищата?

В основни линии САС е организацията, която ще накара собствениците на жилища да действат и ще поеме грижата те да формират своите сдружения. САС има важната роля да лобира за интересите на собствениците на жилища. Относно управлението и реновирането на жилищата, САС трябва да бъде организацията, която да обучава и съветва сдруженията на собственици като по този начин ги прави

способни да решават проблемите си, както и да работят съвместно с професионалисти като архитекти, юристи, фирми, администрации и т.н.

Необходимо ли е обособяването на професионалното консултиране, функционирането на Пулта за подкрепа и създаването на мрежа от контакти?

Не, все още не. Моят съвет е всички тези функции да бъдат инкорпорирани в дейността на САС, защото засега те са най-важните предимства на САС. С времето функционирането на Пулта за подкрепа в рамките на САС може да се превърне в платформа, където собствениците на жилища и техните сдружения могат да обменят опит при помощта на професионалистите от САС и по този начин да създадат идентичността на САС.

Очаквате ли значими резултати от разширяването на ЕС върху реновирането на жилищните сгради в новите страни членки?

ЕС вече отвори структурните си фондове за реновиране на жилищата, но все още в много ограничена степен. Очаквам през идващите години да започне дискусия, че само обновяване на жилищата не е достатъчно, а е необходимо ЕС да съдейства за интегриран подход към обновяването на градската среда, при което да се обърне внимание на всички социални, икономически и технически аспекти.

Какъв е съветът Ви относно начините за работа с хората в защита на интересите им като

собственици на жилища и за представителството им на различни равнища?

Трябва да работите непрекъснато с хората и да им показвате какво правите в защита на техните интереси. Всичко се заключава в непрекъснатия контакт с хората и работа за решаване на проблемите им.

А как САС да работи с обществените институции и какви са ефективните начини на застъпничество за интересите на сдруженията на собственици?

Трябва да ги накарате да разберат, че нищо не може да се случи ако собствениците на жилища и техните сдружения не подкрепят техните инициативи. Следователно, те трябва да разработят подход, който тръгва отдолу нагоре, а не отново да развиват наложени отгоре национални програми без наличието на структура, която да ги прилага. Те трябва да отидат при хората още в началото и да разберат техните нужди, за да ги инкорпорират в стратегията си, а не първо да създават национална програма и след това да се опитват да я реализират.

Какви са проблемите, от които САС трябва да се пази във времето?

Трябва да работите упорито за доброто име на САС. С времето САС ще стане добре позната организация и за всяко сдружение на собственици в България САС трябва да бъде надеждна и некорумпирана организация. Вярвам в бъдещето на САС ако успее в това.

Как хората правят града си

Ротердам — по течението



Холандия една от най-гъсто населените държави в света. Населението на ниската земя наброява шестнадесет милиона обитавщи територия от тридесет и седем хиляди квадратни километра, 60% от които живеят в западната и част. В тази област, която



дава и националното име на страната се намира и Ротердам, най-голямото пристанище в Европа и второ в света след това в Шанхай.



Градът, както и неговото пристанище, са разположени в центъра на триъгълника от многолюдните и високо индустриализирани Лондон,

Париж и Рурската област в Германия. Ключовата географска позиция и това, че се намира в делтите на две от големите европейски реки Рейн и Маас, обуславят облика и търговското му значение.



За пръв път името Ротердам се споменава през 1283, когато е пресушена част от делтата на река Рот, приток на Рейн, и там е създадено поселище. Ротердам бързо се развива и само за четиридесет и пет години през 1328 придобива статут на

град. През 1340 е прокопан канал до Ские на брега на морето и това прави Ротердам най-голямото пристанище на провинцията. През 17 век, когато е бумът на Великите географски открития, холандската търговия и корабостроене получават силен икономически тласък. Това е използвано от градската управа за обновяването и увеличаването на пристанищните съоръжения по река Маас, което прави града втори по големина търговски център след Амстердам. Спад в развитието си Ротердам прави между 1795 и 1814, когато е под френска окупация, докато през 1872 се изгражда нов, по-голям воден път до Северно море с капацитет да поеме големите презокеански кораби.

През Втората световна война една трета от града и пристанището стават жертва на бомбардировките. Сред малкото оцелели сгради са кметството от 1918 и пощенската служба от 1923 Въпреки огромното си количество, щетите бързо са възстановени и за десет години Ротердам отново е модерен град с архитектурна композиция, ориентирана към течението на реките.

След като Холандия дава автономия на колонииите си и отпусна редица предимства за обучение и живот на гражданите им на своя територия, притокът от емигранти основно от Африка, Южна Америка и Азия е голям. Днес близо четиридесет процента от жителите на Ротердам са с чуждестранно потекло. Вълната от хора, желаещи да станат част от една от най-бързо развиващите се страни в Европа, поставя на изпитание съществуващия социален наеман жилищен фонд. Това прави

жилищната политика приоритетна област за холандското правителство и голяма част от частния сектор през втората половина на века.

И така за петдесет години Ротердам преодолява последователно трудностите от Втората световна война и имигрантския поток, посредством изключително добре планирана и социално насочена жилищна политика, за да се превърне в живия и колоритен град, който е в момента. По ротердамските улици може да се срещнат хора от всякаква раса, националност и вероизповедание, които дават ясен пример как може различието да не бъде пречка, а предпоставка за прогреса на едно съвременно общество.

Разположението на града в сърцето на делтите на Рейн и Маас и близостта до морето, обуславя наличието на много то приличащи на реки канали, които придават на града неописуем чар. Още при първата разходка впечатление прави смесичата на модерна архитектура и сгради, връщащи далеч назад във вековете. Навсякъде се виждат огромни футуристични сгради, които са се надвесили над реката и акостиралите лодки. Точно след минута отново си грабнат от потока на пристанищния

център, заобиколен от извисяващите се модерни крепости, които бдят над модерните социални порядки. Не случайно през 2001 Ротердам е избран за културна столица на Европа. В границите му място намират пет висши учебни заведения, най-известното от които е университета Еразмус, носещ името на големия хуманист и просветител от времето на Северния ренесанс. Наличието на толкова много млади хора от различни националности прави чувството за космополитност неизбежно.

Инфраструктурно градът е организиран на изключително ниво. По протежение на всяка пешеходна или автомобилна зона има и специално платно за колоездачи. Като цяло велосипедите се срещат доста по-често от автомобилите и това спомага за доброто координиране на трафика. Непрекъсната алея за колоездачи има дори по магистралата до Амстердам и ако човек е особено ентусиаст може да вземе разстоянието и с велосипед.

В 11 часа вечерта все още е само здрач, което те кара да се чувстваш странно приятно, вървящ между лица, в които виждаш целия спектър от пъстротата на света и се пускаш по течението, както Ротердам винаги е правил и ще прави.

Месечно издание на Съюза на асоциациите на собственици САС

ул. "Париж" № 7

1000 София

Телефон/ факс: (02) 983-12-00

E-mail: cac@mail.orbitel.bg

Ние сме в WEB ПРОСТРАНСТВОТО

WWW.CAC-BG.ORG