

14-та конференция „Фасилити мениджмънт:  
Реализация в България“



# Управление на процеса за обновяване на жилищния фонд

# Общ преглед

- **Сгради в режим на етажна собственост** са всички сгради, в които самостоятелните обекти принадлежат на повече от трима собственици (жилищни и със смесено предназначение);

**ДО 2019 Г.**

- Малко над **2000** жилищни сгради са обновени за ЕЕ с **изцяло** публичен ресурс (финансов и административен) 2012-2019;
- **50** сгради са обновени за ЕЕ със **съ-финансиране** от страна на собствениците (Демонстрационен проект с подкрепата на ПРООН- 2009 - 2012)

**СЛЕД 2019 Г.**

- Повече от **45 хил. жилищните сгради** в режим на етажна собственост се нуждаят от обновяване за ЕЕ (инф. на МРРБ). Декларирано от държавата връщане към модел на съ-финансиране.

# Организацията на процеса – ключов фактор

## Водеща роля на професионалното управление

- Обновяването на сградата е сложен процес и управлението му изисква множество компетентности (технически, икономически, юридически) – организация на събрания, разясняване и получаване на съгласие от всички съседни, подготовка на документи за кандидатстване, контрол на изпълнението и връщането на кредитите и т.н
- Необходимост от подобряване качеството на предлаганите услуги – чрез регулаторни мерки, обучения

## Засилване на механизмите на контрол към неизрядни собственици

- Промени в ЗУЕС – прецизиране на задълженията на ССО, засилване контрола по изпълнението на закона

## Техническият паспорт като средство за професионализиране на процеса за обновяване на съществуващия жилищен фонд

- Изпълнение на европейските изисквания и стандарти, ефективно средство за планиране, ускоряване на обновителните темпове за повишаване на енергийната ефективност

# Технически паспорт

## Съдържание

- Данни за сградата
- Мерки за поддържане на строежа и срокове за извършване на ремонти
- Указания и инструкции за безопасна експлоатация

Енергийният сертификат като ключов фактор в обновителните процеси



**СЕРТИФИКАТ**  
за енергийните характеристики на сградата

Номер  Категория  Валиден до:

Сграда   
Адрес

Бъвебена е експлоатация

Разкъсната застроена площ	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Снимка на сградата
Отоплена площ	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	
Площ на охлажданя обем	<input type="text"/>	m <sup>3</sup>	

Скала на енергопотреблението по първична енергия	Актуално състояние	Сред ЕСМ	Актуални енергийни характеристики по потребна енергия	
A			Разход на енергия за отопление, емисиция и БГВ	--- kWh/m <sup>2</sup>
B			Разход на енергия за охлаждане	--- kWh/m <sup>2</sup>
C		C	Общ годишен разход на енергия	--- MWh
D			Емисии CO <sub>2</sub>	--- t/год
E	E			
F				
G				

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ГОДИШНИЯ РАЗХОД НА ПОТРЕБНА ЕНЕРГИЯ					ДЯЛ на ВЕИ
Отопление	Вентилация	Охлаждане	Гореща вода	Осветление	...
... %	... %	... %	... %	... %	... %

Издаден на   
Срок на освобождаване от данък сгради

Издаден от   
от: дд/мм/гг до: дд/мм/гг

Рег. номер   
Подпис, печат

# Предизвикателства и възможни решения

## Нормативна уредба:

- Наредба 5 на МРРБ от 28 декември 2006 г. за техническите паспорти на строежите
- ЗУТ чл. 176 „а“, „б“ и „в“
- ЗУЕС чл.52 - чл.54
- ЗЕЕ чл. 38 ал.1

## Проблеми:

- **Противоречивост на нормативната уредба:** Чл. 53 ЗУЕС изисква решение на етажната собственост за изпълнение на предписания и указания от ТП, но не и задължение за изготвянето му, чл. 38 ал.1 ЗЕЕ изисква задължително обследване и сертифициране за ЕЕ, но няма задължение за изпълнение на мерките
- **Липса на политики и мерки в подкрепа изпълнението:** вкл. за сградите, строени по индустриален способ, за които не е съхранена проектната документация от публичната администрация
- **Липса на контрол и санкции относно изпълнението** – възложени на местните власти

## Предлагани решения:

- **Добри практики** - Столична община - „типични проекти“ за саниране и рехабилитация на едропанелни жилищни сгради (ЕПЖС) като основа (на дигитален носител) за ефективно и ефикасно създаване на технически паспорти
- Въвеждане на политики на „моркова и тоягата“ - финансова подкрепа, ефективен контрол и санкции

# Благодаря за вниманието!

## Цвета Наньова



София 1407, бул. "Н.Й.Вапцаров 55",  
ЕКСПО 2000, Фаза IV  
<http://www.bgfma.bg>

София, ул. Добруджа №1, офис 7  
Tel: +359 878 267 007  
[www.bacc-bg.org](http://www.bacc-bg.org)

14-та конференция „Фасилити мениджмънт:  
Реализация в България“