



**ЕКСПЕРТИ: КОНТРОЛЪТ НА САНИРАНЕТО Е ФОРМАЛЕН, НЕОБХОДИМИ СА
НОРМАТИВНИ ПРОМЕНИ И ДИГИТАЛЕН ДНЕВНИК НА СТРОЕЖА**

***АВСК ще консултира безвъзмездно собствениците на сгради санирани по първия
и кандидатстващи по втория етап на програмата***

Днес, 22.11.2023 г., в Дома на архитекта в София се проведе кръгла маса на тема „Ефекти и дефекти на санирането на сгради в България“, организирана от Сдружение „Алианс за висока строителна култура“ (АВСК). Форумът инициира професионален дебат с експерти за възможностите за подобряване на модела, изпълнението и контрола на втория етап на програмата за енергийно обновяване на многофамилните жилищни сгради в страната.

На събитието присъстваха представители на Министерството на регионалното развитие и благоустройството /МРРБ/, ДНСК, Областната управа в София, Изпълнителната агенция “Одит на средствата от Европейския съюз“, както и неправителствени, професионални, браншови и бизнес организации.

По време на кръглата маса експерти от АВСК представиха анализ на резултатите от първия етап от Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради, за която според официалните данни са похарчени близо 2 млрд лв. и обхваща 2022 сгради, в които живеят 277 405 души. Алиансът изготвя подробен доклад чрез обследване и по документи на проведените процедури, като до момента са анализирани близо 50% от проектите. Архитектите отчитат, че старите панелни блокове и сгради са получили нов по-красив облик на фасадите и по-добра енергийна ефективност. Проблемните дейности, според тях, са липсата на задълбоченото конструктивно обследване на сградите, което често се прави за кратко време и с недостатъчно средства, както и качеството на строителните дейности и използваните материали. Според арх. Стефан Цонев, член на УС на АВСК, строителните фирми печелят обществените поръчки с ниски цени и кратки срокове, което влияе на качествено изпълнение на процеса, защото сградите са различни и изискват различни технологични дейности.

„Хората все още не са добре информирани къде и как могат да подават сигнали за лошо и некачествено изпълнение, а кампанийното провеждане на програмата често ги принуждава да подготвят необходимите документи набързо. Ето защо АВСК, като организация с нестопанска цел, ще консултира безвъзмездно 10 сдружения на собственици на сгради, които ще участват във втория етап на програмата за саниране. Ще окажем експертна техническа и правна помощ и на 10 сдружения на собственици на сгради, които вече са участвали в първия етап, но имат притеснения или проблеми с качествено изпълнение“, обяви председателят на Алианса арх. Стоян Тодоров. Той уточни, че подробности за това ще бъдат обявени в началото на декември на сайта на организацията www.avsk.bg.

Друг важен проблем, отчетен от АВСК, е предвидената процедура в обществените поръчки - т. нар. инженеринг, който изкривява процеса, тъй като в този случай строителната фирма



наема проектант, който да направи плановете за ремонт, саниране и обследване на сградата, съобразявайки се с бюджета и времето за изпълнение на възложителя. „Така проектантите трябва да работят в прекалено кратки срокове, да избират материали, които не винаги са качествени“, обясни арх. Петкана Бакалова, член на УС на АВСК. Според нея, контролът на изпълнението на проектите по принцип е формален, само по документи, а в случаите на инженеринг авторският надзор се извършва от проектанта, нает от строителя. По този начин всички дейности, които би следвало да се правят от изпълняват от различни участници в строителството – проектант и строител, и всички публични средства, се концентрират в един изпълнител. За това от АВСК предлагат да се раздели проектирането от строителството с цел да се гарантира независимост на проектантските решения и контрола върху качеството на строителството от авторския надзор, без той да бъде поставян в условия на конфликт на интереси. Според експертите на сдружението проектирането, изпълнението, контролът и приемането на топлоизолационни работи е важно да става по определени стандарти или наредби, за да има ясни критерии. Трябва да се промени и документиранието на целия строителен процес, което да става дигитално, в реално време и регламентирано, съставяйки т. нар. дигитален дневник на строежа, което ще предотврати порочни практики в изпълнението.

От АВСК смятат, че при поемане на задължения за съфинансиране, каквито са условията на втория етап на програмата за саниране, потребителите трябва да получат адекватни права за контрол. Средствата на собствениците могат да се осигурят чрез безлихвен кредит с период на погасяване в рамките на срока на откупуване на инвестицията, предлагат от сдружението. Така гражданите няма да бъдат безкритични, а ще имат пълната заинтересованост нещата да се случат по най-добрия за тях начин.

Добромир Василев, директор на дирекция „Жилищна политика“ в МРРБ заяви, че целта на програмата за саниране не е цялостното обновяване на сградите, а подобряването на тяхната енергийна ефективност. Според него финансирането от страна на държавата и европейските фондове ще намалява в бъдеще и ще се увеличава самофинансирането на тези проекти от страна на гражданите.

„Трябва да се завиши контролът и да се създадат стандарти, които да се спазват. Участниците в строителния процес трябва да имат повече отговорности, а не само държавата“, коментира по време на дискусиата арх. Деляна Панайотова, началник на ДНСК. Тя обяви, че са инициирани промени в Наредба № 2 от 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, които да позволят на държавата да упражнява по-ефективен контрол, а не само по документи, за санираните с обществени средства обекти от национално значение.

Програмата за саниране на многофамилни жилищни сгради не трябва да е кампанийна, а да е постоянна и дългосрочна, смятат от АВСК. Така ще се избегнат пикове и спадове на търсенето и предлагането на пазара на услуги, което ще доведе до оптимизиране на икономическия ефект.