



Изучаване на холандския опит в областта на жилищната политика и управлението и поддръжката на жилищния фонд

Инж. Георги Кордов, секретар на КИИП - ОК София-град,
инж. Таня Врайкова, директор на фондация „Международни
градски сътрудници“

Обучителен курс на тема „Управление и поддръжка на многоетажни много-фамилни жилищни сгради в страни в преход от Централна и Източна Европа“ бе проведен в град Ротердам, Кралство Холандия, в периода от 4 до 22 юли.

Курсът бе организиран от фондация „Международни градски сътрудници“ (МГСФ - България) и Института по жилищна политика (I.H.S., <http://www.ihs.nl/>) към университета „Еразмус“ в гр. Ротердам. Цялото обучение бе финансирано от холандското Министерство на жилищната политика и околната среда.

В курса участва работна група от осемнадесет български експерти, които бяха определени чрез конкурс от Института по жилищна политика. Ръководител на работната група бе инж. Таня Врайкова, директор на МГСФ. В работната група участваха представители на централната власт, на местната власт, на бизнеса и на неправителствени организации. От Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране беше номиниран инж. Георги Кордов - секретар на КИИП - Областна колегия София-град.

Специализираният курс се проведе в института I.H.S. под ръководството на двама изяви експерти в областта на жилищната политика и преподаватели в института I.H.S. - арх. Клаудио Алдони и арх. Фред Койман.

Проведеният специализиран курс се състоеше от три основни модула:

1. Жилищна политика и изпълнение.
2. Поддръжка на жилищния фонд.
3. Оперативно управление и финансиране.

Първият основен модул изгражда основни познания за жилищния сектор и неговото функциониране. Особено внимание се обръща на политиката на централно ниво, на местно ниво и на частния сектор. В този модул се представят различни казуси от практиката в Холандия и други страни от Европейския съюз и се прави сравнение с България. Особено внимание се обръща на холандския жилищен закон, на структурата и организацията на жилищния сектор и социалния жилищен сектор в Холандия. В модула се детайлизира социалният жилищен модел в Холандия, неговата правна



Участниците в курса по време на обучение

и институционална среда, както и финансирането му.

В модула се акцентира изключително върху управлението и поддръжката на жилищния фонд както на теоретично ниво, така и чрез преки срещи с представители на т.нар. жилищни асоциации и различни жилищни корпорации.

Вторият основен модул фокусира върху институционалните, управленческите, правните и техническите аспекти на управлението и поддръжката на жилищния фонд. Този модул е за развитие на познания и практически умения по отношение на поддръжката на жилищния фонд, анализирани на качеството, разработване на план за реновиране и саниране. Капиталните ремонти, оперативната поддръжка и организацията на финансиране са обекти на изучаване чрез редица практико-приложни лекции. Чрез посещения на жилищни асоциации и жилищни корпорации се извършва запознаване с конкретни примери как цялостният процес на управление и поддръжка се извършва на практика.

Третият основен модул касае оперативното управление, изпълнение и финансиране.

Тук се фокусира върху реализацията на плана за поддръжка и обслужване. Изучават се опитът и методите, които правят обслужването на жилищния фонд оперативно.

Особено внимание се обръща на изграждането, организацията и функционирането на т.нар. жилищни асоциации

като ключови инструменти за управление и обслужване на жилищния фонд. Разглеждат се различни форми на поддръжка и ремонт на кооперативен и пазарен принцип, като се разглеждат механизмите на финансиране и правните страни.

Изучаването на този опит е важно и поради обстоятелството, че в мнозинството страни от Централна и Източна Европа, сред които е и България, се осъществява оттегляне на държавата като цяло от производството, осигуряването и разпределянето на жилищния фонд, което заедно с всичко останало рефлектира в значителен трансфер в жилищния пазар. В голяма част от страните имаше нарастващо и постоянно трансформиране на собствеността от обществено рен-



Българската група в деня на връчването на дипломите в Института по жилищна политика в гр. Ротердам

тирана към собственост на обитателите. Изключение от това прави само Чешката република, където една значителна част от жилищния сектор остава в режим на наемни отношения. Затова наложителна се оказва необходимостта от повече страни, сред които и България, да изградят нова правна основа от самото начало, за да се пригледат към новия режим на собственост на жилищата, което предполага и нови отговорности, както и появата на нови действащи лица като асоциации на собствениците на жилища, както и компании за управление на собствеността - частни или местни (общински) агенции.

Производството на жилища и системата за разпределение на жилища се променяха коренно. Държавните предприятия за производство на жилища бяха реструктурирани или затворени, общинските и/или държавните организации за разпределяне на жилища претърпяха промени или бяха затворени, правата за собственост на земята трябваше да бъдат преоценени и променени, заводите за производство на едропанелни жилища бяха реструктурирани за други производства или просто затворени, разви се новият пазар на жилища.

Всичко още не е решено въпросът за финансовото осигуряване при обслужване и поддръжка на жилищния фонд. Професионални или пазарно ориентирани институции за управление на жилищния фонд все още не са създадени. На този етап липсата на подходяща правна уредба прави този процес все още невъзможен.

На оперативно ниво решаването на тези проблеми представлява пречка за повишаването на качество-

то на живота и повишаване на трайността на жилищния фонд. Ако не се направи необходимото навреме, което да обърне процеса на влошаване на състоянието на съществуващия жилищен фонд, ситуацията в един момент би станала експлозивна и

Част от жилищния фонд би станала негодна за обитаване.

На първо време биха се появили случаи, където апартаментите на последните етажи в едропанелните блокове биха станали негодни за обитаване като резултат от липса на поддръжка и ремонт на покрива. Липсата на уредба за управление и поддръжка и на общите части би довела в някои случаи и до риск в обитаването на цяла сграда.

Българската работна група заедно с холандските партньори от Института по жилищна политика в гр. Ротердам започна разработването на идеен проект с четирите основни компонента:

1. Преглед на съществуващото законодателство и изготвяне на предложения за промени
2. Изграждане на капацитета на централно и местно ниво
3. Създаване и укрепване на сдружения на собственици на етажна собственост
4. Кампания за повишаване на осведомеността.

Водещи организации по проекта са фондация „Международни градски сътрудници“ в гр. София и Институтът по жилищна политика в гр. Ротердам. КИИП - ОК София-град, ще бъде основен партньор и бенефициент по проекта, заедно с редица други български организации и общини, чиито представители взеха участие в обучението.

За всички заинтересовани участници в инвестиционния процес
На вниманието на членовете на КИИП, КАБ, САБ, БААИК
Камара на инженерите в инвестиционното проектиране
Областна колегия-София град организира

СЕМИНАР ЗА ПОПУЛЯРИЗИРАНЕ НА НОРМАТИВНАТА УРЕДБА
в областта на защитата от шума в строителството

13.07.2007 г. (петък) от 9,30 до 12 и от 13 до 15 часа в залата на КНСБ, пл. Македония 1, ет.2
Семинарът е във връзка с влизане в сила от 20.07.2007 г. на Наредба №4 от 27 декември 2006 г. за ограничаване на вредния шум чрез шумоизолиране на сградите при тяхното проектиране и за правилата и нормите при изпълнението на строежите по отношение на шума, излъчван по време на строителството

Лектори: инж. Асенка Чельова - НИСИ, инж. Камелия Глушкова - член на КИИП, инж. Соня Георгиева - МРРБ, инж. Наталия Иванова - член на КИИП.

Програма на семинара

1. Закон за защита от шума в околната среда и подзаконовата нормативна уредба за неговото прилагане.
2. ЗУТ и защитата от шума съгласно Закон за устройство на територията. Наредба №4 от 2006 г.
3. Практически насоки и указания, свързани с прилагане на Наредба №4 от 27 декември 2006 г. за ограничаване на вредния шум чрез шумоизолиране на сградите при тяхното проектиране и за правилата и нормите при изпълнението на строежите по отношение на шума, излъчван по време на строителството.
4. Дискусии и коментари по новите постановки на Закон за защита от шума в околната среда, в частност на Наредба №4.

Курсистите ще получат книжка с Наредба №4 и удостоверение за завършен курс на обучение.

Цена за участие: 20 лв. за членове на КИИП ОК София-град
25 лв. за членове на КИИП от страната
35 лв. за членове на КАБ, САБ и БААИК
40 лв. за всички останали
Местата са ограничени.

За повече подробности и заявки тел. 02/963-06-74, факс 02/963-12-50,
e-mail: office@kiip-sofia.com

За всички заинтересовани участници в инвестиционния процес
На вниманието на членовете на КИИП, КАБ, САБ, БААИК
Камара на инженерите в инвестиционното проектиране
Областна колегия-София град организира

СЕМИНАР ЗА ПОПУЛЯРИЗИРАНЕ НА НАРЕДБА №5
за техническите паспорти на строежите и нейното прилагане

16.07.2007 г. (понеделник) от 13 до 16 часа в залата на КНСБ, пл. Македония 1, ет.2
Лектори: инж. Виолета Ангеллева - МРРБ, инж. Соня Георгиева - МРРБ.
Хорариум: 4 учебни часа.

Курсистите ще получат книжка с Наредба №5 и удостоверение за завършен курс на обучение.

Цена за участие: 20 лв. за членове на КИИП ОК София-град
25 лв. за членове на КИИП от страната
35 лв. за членове на КАБ, САБ и БААИК
40 лв. за всички останали
Местата са ограничени.

За повече подробности и заявки тел. 02/963-06-74, факс 02/963-12-50,
e-mail: office@kiip-sofia.com