



София 1504

Вашият документ е
регистриран в деловодството
на Столична община под
рег. № 2015-0200-Ч/20-01

2015

ГИТЕ В БЪЛГАРИЯ
CTS IN BULGARIA

- СОФИЯ ГРАД

80 07 15, e-mail:kab_sofia@abv.bg

Изх. № СГ-ВК- 394 / 19.01.2015 г.

ДО
Г-ЖА ЙОРДА
КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
гр. София 1000, ул. „Московска“ №33

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ФАНДЪКОВА,

С настоящото писмо Ви благодарим за отправената покана за участие в работната среща за „Национална програма енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради“. В лицето на Регионална колегия София-град към Камара на архитектите в България можете да намерите надежден професионален партньор по въпросите, касаещи проектиране и строителство. Архитектите и Столична община сме солидарно отговорни за качеството на застроената среда, и затова изказваме нашата подкрепа за цялостното обновяване на съществуващия жилищен фонд в България. Предстоящата програма за енергийно обновяване е изключително амбициозна, и възможността да бъде предоставена на 100% безвъзмездна помощ за това обновяване най-после ни дава шанса да реализираме и тук добрите практики от западните европейски държави, а защо и да не направим нещо по-добро. В тази връзка, и на база публикувания от МРРБ проект на „Методически указания“ Ви представяме някои от рисковете и предложения за програмата, които сме установили, групирани по теми:

I. Рискове и предложения за самата програма:

1. След като се запознахме с публикуваните „Методически указания“ изказваме сериозните си опасения по отношение на липсата към момента на индикативен критерий за очакван краен резултат за държавата и респективно общините от прилагането на тази програма. Това според нас поставя общината в риск да използва много голям ресурс за организиране и изпълнение на програмата, без да има гаранция за добър резултат. Такъв разумен резултат би бил намаление на потреблението на енергия в обновените със сгради с минимум 50%. Това би довело до много големи икономии на общинско и общодържавно ниво и намаление на въглеродния отпечатък, чиито спестени квоти могат да бъдат оттъргвани и голяма част от инвестираните в програмата средства върнати в държавата.
2. Във връзка с текущото транспониране на Директивата за енергийна ефективност и Директивата за Енергийните характеристики на сградите и предстоящото завишаване на стандартите през тази и следващите година, смятаме, че заложеният клас на енергоефективност „С“ след обновяването е възможен, но изключително нисък критерий. В такъв случай още след завършване на строително-монтажните дейности реновираните сгради отново няма да отговарят на завишените нормативни

изисквания, а разликата в енергопотреблението им с това на новопроектираните сгради (от 2018-2020г близо до нулевото) отново ще бъде в десетки пъти. Нашето експертно мнение е, че за да постигнем наистина стойностно решение, което от една страна да защити интереса на държавата и общината, от друга страна реално да повиши качеството на жилищната среда и в същото време да направим сериозна стъпка като новатори на европейско ниво би трябвало да поощрим постигането на по-висок клас енергоефективност. За целта предлагаме в критерия за допустимост на финансиране и избор на „сценарий“ да се въведе параметър с конкретен времеви срок за оценка на икономическата ефективност, като е желателно той да отчита ефекта поне на средносрочно ниво. Ако минималното изискване за клас „С“ на постигната енергоефективност след обновяването остане, то да не бъде ограничавано финансирането само до него, а също и по-ниски класове със същата или по-добра финансова рентабилност за указания средносрочен период. По този начин ще се стимулират решения, които ще увеличат в пъти печалбата на държавата и общината в средносрочен план. Смятаме, че сега формулираното изискване за единствено клас „С“ с минимално средства, в комбинация с минимална цена на изпълнение на СМР без репер за времево откупуване ще доведе до изключително лошо качество на изпълнените мерки и в крайна сметка големи загуби за възложителя.

3. Смятаме, че за да бъде защитена позицията на инвеститора (държавата – респ. общината), трябва да бъде изготвена детайлна обосновка за стойността на инвестицията за определена сграда и постигнатия резултат, като в общата оценка се включи цялата инвестиция по програмата, а не само мерките по енергийна ефективност. Такава детайлна обосновка може да бъде направена само от проектантски екип с водещ архитект на фаза Работен проект с детайли. Изискваният енергиен одит на сградата може да служи за основа на оценка на постигнатите резултати спрямо съществуващото положение, но той не може да даде проектно решение.
4. Предвид описаното в точка 2 предложение, е важно допустимите за финансиране мерки по енергоефективност да не се ограничават само с предписаните в енергийния одит (той не е проект!), защото само проектантския екип и архитекта може да изследва цялостно сградата в детайл и да предложи най-доброто синергично решение. Предлагаме допустими да бъдат и мерки, които не са описани в енергийния одит, но имат пряко отношение към постигнатото ниво на енергийна ефективност. Например енергийният одит би предписал подмяна на отоплителна инсталация с по-ефективна, но проектантът може да оптимизира и вентилацията на сградата (включително организация на естествената вентилация), която да спести много повече енергия.
5. Предвид разнопосочните дейности по сградите, допустими за финансиране – от конструктивно укрепване, през мерки по енергоефективност, до инсталиране на ВЕИ и реалният риск да не може да се оцени коректно проектната документация (например 90% от средствата да се отделят за конструктивно укрепване) и реалният ефект за икономия на енергия да е незадоволителен, предлагаме да бъде въведена квота за различните дейности – например до 35% за укрепване, и до 15% за ВЕИ, като цялостната финансова обосновка за рентабилност спрямо определения период се изготви на фаза работен проект. С оглед на постигане на по-добри резултати препоръчваме финансирането на следваща фаза – СМР да става след класация на проектите освен по време на подаване и по финансова рентабилност на цялата инвестиция. Така ще се създаде конкуренция за по-високо качество на проектите.

II. Рискове и предложения относно техническите задания:

6. Бихме искали да Ви предложим активна помощ в подготовката на техническите задания за предстоящите търгове, активно участие на наши утвърдени представители в оценката на тръжна документация и оферти, журирования и в логистична подкрепа в целия процес.
7. Предвид спецификата на обектите и дейностите по тяхното обновяване има опасност да се появят в крачка серия СМР, които ще са технически свързани с изпълнение на мерките, но може да не са включени в допустимите разходи – такива СМР могат да са – рехабилитация на парапетите на балконите; рехабилитация на прилежащото пространство – изкоп, обратен насип, хидроизолация и оформление на плочници при полагане на топлоизолация на основите и или конструктивно укрепване, включително защита на основите от дъждовна вода и др.
8. За да бъде доказан ефекта от мерките и коректно изчислена инвестицията, трябва да се изготви проект в работна фаза с всички детайли и изолации на термомостове, обръщане при прозорци, фуги, изчисления и т.н. Гаранция за изпълнение на проекта е осигуряването на адекватен авторски надзор на проектантския екип, който авторски надзор е желателно да бъде включен към договора за проектиране.
9. Настояваме, описаните в Методическите указания, раздел „IV. ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩЕСТВЕНИ ПОРЪЧКИ ЗА ИЗБОР НА ИЗПЪЛНИТЕЛИ“ изисквания за вложените материали да служат само като **минимално изискване** в техническата документация. Ако бъдат директно вписани в техническото задание, проектът се превръща в безсмислена формалност и не се стимулира търсенето на по-добри решения.
10. При положение, че програмата не включва само мерки за постигане на енергийна ефективност, а и други разходи, касаещи основно повишаване качеството на средата и жизненото пространство, предлагаме да се включи като малък процент допустими дейности и рехабилитация на околблоковото пространство, което така или иначе ще бъде засегнато от изпълнението на мерките по укрепване и енергийна ефективност.

III. Рискове и предложения за процедурите

11. Категорично заставаме зад позицията, че възлагането на инженеринг (проектиране и строителство) е най-грешната и неприемлива формула за този проект. Най-малкият проблем е невъзможността да се определи коректна тръжна цена при липса на проекти. Комбинацията от липса на проекти, търг за най-ниска цена и пълна зависимост на проектанта от строителя ще нанесе сериозни вреди на възложителя от гледна точка на качество, постигнат резултат и цена. В случая не става въпрос за изпълнение на СМР по специфична технология, която да зависи от определен строител, а точно обратното. Публичният интерес на възложителя би трябвало да бъде минимална цена за изпълнение на СМР при доказани с проекта параметри. Рентабилността на проектното предложение би трябвало да се оцени по предложения по-горе критерий.
12. Предлагаме да се обединят в една обща поръчка изготвянето на техническия паспорт и проекта, като ако енергийното обследване остане също част от този пакет, то да има възможност едно и също лице извършващо одита да може да участва в няколко кандидатстващи екипа, поради изключително малкия брой лицензирани за тази дейност специалисти в България. По този начин биха се спестили средства от еднотипни проектантски дейности по изготвянето на техническото обследване и проекта, освен това пряката работа в един и същи екип на обследващи и проектанти

- би поощрило съставянето на по-качествени „сценарии“ за постигане на целите на програмата.
13. Обръщаме сериозно внимание на сроковете, заложи за проектиране. Реалистичен срок за изготвяне на проектите за подобен обект би бил най-малко два месеца. По-къси срокове със сигурност ще свалят качеството, а от там ще пострада и крайния резултат, който търси възложителя. Бихме желали да обърнем внимание, че за определяне на тръжната цена за проектиране би трябвало да се вземе за основа публикуваната в Държавен вестник „Методика за определяне на размера на възнагражденията за проектантски услуги“
 14. Настояваме критериите за избор на проектант да не включва оборот, тъй като над 95% от фирмите в бранша са не само малки, а Микро предприятия и по официалната статистика на Архитектурния съвет на Европа средното възнаграждение на българския архитект е 12,000 лв. Налагане на по-високи обороти би се възприело като целенасочена политика срещу малките и средни предприятия, които са 95% от бранша! Също така не би трябвало да се включва изискване за проектиране на сходни обекти, а ако има изискване за проектиране на определена категория сгради, то то да не се отнася само до последните три години, защото това е ограничи изключително много кръга от потенциални изпълнители.
 15. Основният критерий за участниците би трябвало да бъде наличието на застраховка „Професионална отговорност“ за съответната категория обект и хонорар.
 16. Предложената програма е шанс за държавното и общинското управление да реши отдавна наболелия проблем за естетиката на средата и качеството на обитаване, който непрекъснато се повдига от обществото. Проблем не са само частичните разноцветни санирания, а и случайното остъкляване на балкони. При този проект тези проблеми трябва да бъдат разрешени и да бъде предложена единна и устойчива визия на жизнената среда. Предлагаме да се създаде механизъм за оценка на визуалните и естетически характеристики на проектите решения от страна на Възложителя, преди одобряването на проектната документация и тяхното изпълнение, който единствен ще може да обхване единството на всички единични санирания в даден район.

Остават редица въпроси породени от конкретната ни практика и имаме готовност да Ви ги изпратим още преди да е финализирана политиката по новата програма.

Уверявам Ви още веднъж, че в наше лице имате надежден, компетентен и активен партньор, готов да Ви съдейства за прилагане на добрите практики, стимулиране на инвестициите и въвеждане на правила и ред за постигане на по-добра жизнена среда и качествено развиване на нашия град.



С уважение:

арх. Николай Баровски

Председател на РК София-град към Камара на архитектите в България



София 1

Вашият документ е
регистриран в деловодството
на Столична община под
рег. № 00-6200-1180/

20.10.14

АРХИТЕКТУРИТЕ В БЪЛГАРИЯ
ARCHITECTS IN BULGARIA

СОФИЯ - СОФИЯ ГРАД

2/980 07 15, e-mail:kab_sofia@abv.bg

Изм. № СГ- 349 / 17.10.2014 г.

ДО
Г-ЖА ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА
КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
гр. София 1000, ул. „Московска“ №33

Относно: Представители на РК София-град към КАБ в общинските експертни съвети за устройство на територията

УВАЖАЕМА Г-ЖО ФАНДЪКОВА,

Регионална колегия София-град към Камара на архитектите в България има дългогодишно добро сътрудничество със Столична община. Основна цел на нашата работа е да защитаваме професионализма и честната конкуренция между практикуващите архитекти, като в същото време подпомагаме и общинските структури с експертен потенциал в защита на публичния интерес и устойчивото развитие на нашия град. Важен елемент от тази дейност са постоянните представители на КАБ в ЕСУТ, в НАГ и по райони и тяхната постоянна обратна връзка. С тяхна помощ могат да бъдат решавани оперативни възникнали проблеми, както и да се оказва експертна подкрепа на съответния ЕСУТ. Те са „живата“ ежедневна връзка между практикуващите архитекти и Столична община.

През месец юли 2014г. в КАБ бяха приети нови правила за избор на тези представители, с което досегашните наши членове в ЕСУТ вече не са официални представители на камарата и подлежат на смяна или препотвърждаване. Съгласно новите правила, официални представители на организацията (Регионална колегия София-град) са Председателят на регионалната колегия, неговите заместник председатели или делегирани представители, избрани от Съвета на колегията. Председателят или заместниците му могат да заменят всеки делегиран представител при нужда.

Във връзка с гореизложените факти, молим за вашето съдействие за смяна на представителите на камарата както в ЕСУТ в НАГ, така и в ЕСУТ в районните администрации на Столична община. Прилагаме приетите с решение на Съвета на Регионална колегия София-град към КАБ предложения за делегирани представители.

Предлагаме в районните ЕСУТ да има по един представител на КАБ – архитект (по списък един основен и един резервен) и един представител ландшафтен архитект. Поради понатоварената програма на ЕСУТ в НАГ, предлагаме там да участват по двама наши представители архитекти и резерви. Предлагаме да бъде сформиран и експертен съвет за

Зелената система на София, който би координирал по-качествено изпълнението на изискванията на ЗУЗСО в инвестиционните проекти. За улеснение на администрацията и по-голяма оперативност в случай на наложила се смяна на основен с резервен представител (например за избягване на конфликт на интереси в случай на разглеждане на преписка на представителя) е възможно те да не се включват поименно, като наше задължение ще бъде организацията на тяхното присъствие.

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Предложения за представители на Съвета на РК София-град в ЕСУТ на територията на столична община



С уважение,

арх. Н. БАРОВСКИ,
Председател на РК София-град към КАБ