

НАЦИОНАЛНА ПРОГРАМА
ЗА ОБНОВЯВАНЕ НА
ЖИЛИЩНИ СГРАДИ
В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

София,
януари, 2005 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Използвани съкращения

- I. Въведение**
- II. Оценка на проблемната ситуация**
- III. Държавна политика за обновяване на жилищните сгради**
- IV. Цели и задачи на Националната програма за обновяване на жилищните сгради**
- V. Обхват, мащаб и последователност на реализиране на Програмата**
- VI. Обхват на мерките по обновяване на жилищни сгради**
- VII. Необходими финансови ресурси**
- VIII. Източници на финансиране**
- IX. Организация на изпълнението на Програмата**
- X. Очаквани ефекти от реализацията на Програмата**
- XI. Предложения за законодателни промени във връзка с усъвършенстване на правната, институционалната, финансово-кредитната и данъчната система на жилищния сектор**
- XII. План-график и необходими средства за изпълнение на Програмата**

Приложения

Приложение 1. Оценка на проблемната ситуация.

Приложение 2. Инженерно-технически мерки, необходими за обновяване на жилищните сгради.

Приложение 3. Исторически обзор на жилищното строителство в България, изпълнено по строителна система – ЕПЖС.

Приложение 4. Класификация на жилищния сграден фонд по конструктивни системи и видове строителни материали.

Приложение 5.1. Класификация на жилищния сграден фонд по конструктивни системи и по етажност – общо за страната.

Приложение 5.2. Класификация на жилищния сграден фонд по конструктивни системи и по етажност – само за градовете.

Приложение 6. Таблица с топлотехническите характеристики на ограждащите стени при различни конструктивни системи.

Приложение 7. Класификация на съществуващия сграден фонд (на 3+ етаж с ОПС) по строителни системи и години на построяване.

Приложение 8. Предварителни разчети на разходите за изпълнение на Програмата в градовете.

Приложение 9. Институционална схема на Националната програма за обновяване на жилищните сгради в Република България.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

АЕЕ	Агенция за енергийна ефективност
В и К	Водоснабдяване и канализация
ЕК	Едроплощен кофраж
ЕПЖС	Едропанелно жилищно строителство
ЗЕЕ	Закон за енергийната ефективност
ЗУТ	Закон за устройство на територията
ЗДС	Закон за държавната собственост
ЗМСМА	Закон за местното самоуправление и местната администрация
ЗОС	Закон за общинската собственост
СТБ	Стоманобетони (ЕК, ППП, ПК, със стоманобетонен скелет)
МС	Масивни сгради (тухлени със стоманобетонни плочи)
МРРБ	Министерство на регионалното развитие и благоустройството
ОВ	Отопление и вентилация
ОПС	Отстъпено право на строеж
ПК	Пълзящ кофраж
ППП	Пакетно повдигани плочи
ПУП	Подробен устройствен план
РЗП	Разгъната застроена площ
РСМР	Ремонтни строително монтажни работи
СМР	Строително монтажни работи
УПИ	Урегулиран поземлен имот

НАЦИОНАЛНА ПРОГРАМА ЗА ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ СГРАДИ

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Основанията за разработването на Национална програма за обновяване на жилищни сгради, наричана по-нататък Програмата, са:

- Задачите, заложи в Плана за действие към Националната жилищна стратегия на Република България, приета с Решение № 395 от 14 май 2004 г. на Министерския съвет;
- Мерките заложи в Плана за действие за 2004 г. към Стратегията за ускоряване на преговорите за присъединяване на Република България към Европейския съюз:
 - ✓ Мярка № 511 “Разработване на национална програма за саниране на панелни¹ сгради в съществуващия сграден фонд на РБ”;
 - ✓ Мярка № 509 “Национална програма за подобряване на строителните разпоредби и строителния надзор при ново и съществуващо строителство с цел рационалното използване на енергията - сградни изолации, отопление, осветление, вентилация и охлаждане”, приета от Министерския съвет на 28.10.2004г;
 - ✓ Мярка № 510 “Разработване на план-програма и стратегия за финансиране изолацията на сгради за постигане на енергийна ефективност”;

Приоритет на програмата са панелните жилищни сгради в съществуващия сграден фонд на Република България.

Необходимостта от Програмата произлиза от:

- Високият дял на жилищния сектор в общото енергийно потребление в страната, при значителен потенциал за икономия на енергия и увеличаване на комфорта на обитаване;
- Постоянното нарастване на цените на енергоизточниците и динамичното изчерпване на световните запаси от изкопаеми източници на енергия;
- Изискването за стимулиране използването на възобновяеми енергийни източници;
- Включването на страната ни в единната европейска среда на обитаване с единни общопризнати норми и изисквания за постигане на устойчиво развитие в хармония с околната среда;
- Преструктурирането на жилищните комплекси да се извършва едновременно с обновяването на жилищните сгради;
- Усъвършенстването на техническата нормативна уредба и строителния надзор с цел рационалното използване на енергията;

Политическата приемливост на Програмата, т.е. обществената ѝ справедливост се определя от следните обстоятелства:

- Голяма обществена значимост и прогнозирана лавинообразно покачваща се социална цена, ако не се предприемат действия в близките няколко години;
- Проблемите касаят голяма група хора - мнозинството от обитателите /данъкоплатците/ в големите градове и други селища;

¹ ЕПЖС – строително-конструктивна система за едропанелно жилищно строителство, наричана по-нататък панелна, а сградите - панелни

- Размерът на планираната пряка финансова помощ /субсидия/ не надхвърля 20% от желаната инвестиция в обновяване;
- Пряката финансова помощ на държавата е несъизмеримо по-малка от социалните, икономическите и екологичните ефекти, които касаят/облагодетелстват всички граждани;

Икономическата приемливост (планираната ефективност) се изразява в:

- Очаквани 35-40% икономии на топлинна енергия;
- Огромен положителен екологичен ефект от намаление на вредните емисии на CO₂;
- Очаквано повишение на пазарната стойност на обновените жилища (съизмеримо с инвестицията в обновяването);
- Осезателен импулс за строителния сектор и трудовата заетост (обеми на СМР, съизмерими с тези на сегашното ново строителство);
- Значителни съпътстващи ефекти за всички сектори на икономиката и повишаване на нейната конкурентноспособност;
- Повишаване на приходите от преки и косвени данъци и отчисления в Републиканския бюджет и бюджетите на общественото и здравното осигуряване.

Рамковите условия на Програмата са:

- Програмата ще се реализира в пазарна среда със силно преобладаваща частна собственост;
- Програмата е насочена към многофамилни жилищни сгради на три и повече етажи;
- Програмата ще се реализира паралелно и в синхрон с всички други програми и задачи по изпълнение на Националната жилищна стратегия;
- Държавата се ангажира с подкрепа и стимулиране на обновяването чрез осигуряване на адекватна законова рамка, пряка държавна субсидия, методическа и техническа помощ и информационно-разяснителна дейност;
- Общините инициират и прилагат целеви инвестиционни програми за обновяване, разчитайки на държавна субсидия на конкурентни начала. Паралелно с обновяването се извършва реструктуриране на жилищните комплекси² и на социалния жилищен фонд³;
- Предвижда се възможността за обновяване на сградите чрез договори с гарантиран ефект⁴ между асоциации на собствениците и дружествата, извършващи енергоефективни услуги по реда на чл.21 от ЗЕЕ;
- Ще се активират публично-частните партньорства за обновяване на жилищните сгради, между държавата, общините, юридическите лица на собственици на жилища и частния сектор (финансово-кредитни институции, строително-предприемачески фирми и дружества за енергоефективни услуги);
- Собствениците на обновени жилища по реализирани общински "Програми за реструктуриране на жилищни комплекси и обновяване на жилищните сгради" придобиват собственост върху земята.

² "Реструктуриране на жилищни комплекси," представлява промяна на тяхната структура и застрояване, в това число и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение, въз основа на подробен устройствен план. (ЗУТ, Параграф 5, т.24)

³ Извършва се в 2 направления – уеднаквяване на собствеността при разпръснатите в етажна собственост жилища и строителство на нови

⁴ Инвестирането в обновяване се поема от дружествата за енергоефективни услуги срещу условието да получават за определен период разликата между нивата на заплащане на употребената енергия преди и след намесата.

- Основната финансова тежест ще се поеме от собствениците на жилища, при въвеждане на ефективен сграден мениджмънт;
- Програмата предвижда приходите от надстрояване и пристрояване на жилищни сгради да се използват при обновяването и да поемат значителна част от разходите;
- Програмата ще се реализира с две застъпващи се подпрограми. Първата се насочва само към приоритетни нужди, т.е. към жилищни комплекси⁵ с преобладаващ панелен жилищен фонд;
- Програмата ще има отворен характер – ще се актуализира ежегодно с уточняване и разширяване на обхвата, за да достигне разумните граници на обновяване на жилищните сгради в национален мащаб;
- Времевият хоризонт на настоящата програма включва три фази: първа фаза - 11 години (2005 – 2015 г.) - като първа подпрограма; втора фаза - 13 години (2008-2020) – като втора подпрограма; третата фаза се третира като неограничен естествен процес, предизвикан от първите две фази и затова няма времеви параметри.

II. ОЦЕНКА НА ПРОБЛЕМНАТА СИТУАЦИЯ

При изготвянето на проекта на Програма е извършено изследване, анализи и изводи за съществуващия жилищен фонд в Република България, въз основа на информация, предоставена от Националния статистически институт по данни от преброяването на населението, жилищния фонд и земеделските стопанства от 2001 г. Тази много подробна информация за сградния жилищен фонд по строителни системи, етажност, години на построяване, населени места, вида на отоплението и на енергоносителя, топлотехническите характеристики на външните ограждащи конструкции по видове системи и жилищната задоволеност, е допълнително анализирана на експертно ниво от междуведомствена работна група. Извършена е съпоставка с пазара на недвижими имоти в съответните населени места, с оглед изискването за икономическа ефективност при обновяването.

Представеният анализ е резюме от проблемната ситуация в избрани аспекти на жилищния сектор. (Основните характеристики на жилищния сграден фонд са представени в Приложение 1 и Приложение 4, а за панелния жилищен фонд и в Приложение 3).

1. Конструкция

Над 91% от жилищния фонд на България е с масивна стоманобетонна, панелна или масивна конструкция с частични стоманобетонни елементи. Само 8,2% от фонда е паянтов. Над 20 % от жилищата са в панелни сгради. Въпреки ускорената амортизация на жилищните сгради поради неподдръжане, повечето от тях все още подлежат на обновяване. По експертна оценка, групата жилища в три и повече етажни сгради, нуждаеща се от обновителни намеси в следващите 10-15 години, съдържа около 680 000 жилища, от които около 360000 панелни, 150000 стоманобетонни и 170000 масивни.

2. Възраст

Жилищният фонд на България е сравнително млад. Около 30% е с възраст под 30 г., почти половината е под 40 г. и само 4% е наследеният отпреди 1919 г. фонд.

3. Благоустроеност

Отчитайки статистическите данни за наличност на основните елементи – ток, вода, канал, многофамилните жилищни сгради са добре благоустроени, но

⁵ Ограничителните условия, произлизащи от изискването за икономическа ефективност налагат Първата подпрограма да обхваща само жилищни комплекси в градовете с най-развити пазари на недвижими имоти - София, Пловдив, Варна и Бургас.

надеждността на инженерните мрежи и финансовата достъпност на съответните услуги са ниски. От това произтича оценката, че стандартът на българските жилища, в сравнение с нормативния еталон, не е висок.

4. Енергийна ефективност

Проблемът за енергийната ефективност е осъзнат и институционализиран в национален мащаб. Изработена е нова нормативна рамка (Закон за енергийна ефективност и подзаконовни нормативни актове), провеждат се пилотни проекти и проучвания, но финансовите и организационните условия за масови практически действия по енергийното обновяване на жилищните сгради още не са осигурени. Принудителното разхищение на енергия и пари продължава. Наследените лоши експлоатационни качества на фонда и неадекватната система на управлението и поддържането му, принуждават обитателите да консумират двойно повече от необходимата енергия. Най-големи са топлинните загуби през външните стени (25-35%) и прозорците (55-65%).

5. Собственост и владение

Наследеният от прехода висок дял на частните жилища (около 91%) плавно и непрекъснато се увеличава (над 97% през 2003), но тенденцията на намаляване на обществения наеман сектор (вече под 3% - едва 109000 жилища) е в противоречие с увеличаващото се социално разслоение и уязвимост. Освен това, този фонд е силно разпръснат сред етажна собственост (почти няма цяла сграда с обществени жилища), което го прави трудно управляем и неефективен. Появилият се в годините на прехода частен наеман фонд се увеличава, което допринася за жилищната мобилност, но ценовите нива не допускат масова платежоспособност.

6. Жилищни пазари - пазари на земя

Бартерните сделки, характерни за края на 90-те години (земя срещу жилища), вече отстъпват място на "чистите" пазарни отношения. Сравнен с този на жилищата, пазарът на земя е по-нестабилен с относителен дисбаланс на търсене и предлагане. Все по-често се регистрира търсене на големи парцели за крупни инвестиции, но съществува "глад" за големи/уедрени и инфраструктурно съоръжени урегулирани поземлени имоти (УПИ). Предлагането на новоотредени УПИ (върху реституирани поземлени имоти) в комплексите застрашава шанса за обновяването им и често нарушава правата на обитателите в заварените сгради. Очаква се процесите на присъединяване на България към Европейския съюз да активизират силно пазара на земя.

7. Жилищни пазари – пазари на жилища

България вече има всички признаци за функциониращ жилищен пазар. Има голямо предлагане, както на стари, така и на нови жилища. Покупките "на зелено" отстъпват място на транзакциите с готов продукт – появяват се истинските предприемачи, но жилищната мобилност продължава да е изключително ниска. Стагнацията от края на 90-те години вече е преодоляна – пазарът рязко увеличава, както обемите на транзакциите, така и ценовите им нива. Пазарът остава „плитък” - платежоспособното търсене е до 10% от потенциалното. Основен критерий при покупко-продажбите продължава да бъде по съотношение цена /местоположение. Необходимо е създаване на пазарна конкуренция при въвеждане на ясни критерии за качество на жилището като стока. Критериите за надеждност, устойчивост, безопасност, сигурност, икономия на енергия и др. съществени изисквания към строежите, рефлектиращи в гаранционните срокове и експлоатационните разходи трябва да влияят пряко върху цените. С въвеждането си, предвиденият технически паспорт, първоначално за новопостроените и обновени сгради и поетапно за останалия сграден фонд, ще изпълнява тази функция.

8. Жилищни пазари – пазари на кредити

Монополът на Банка ДСК в жилищното кредитиране отдавна е разрушен. Съществува конкуренция и достатъчно предлагане на ипотечни заеми. От 2002 г. насам има тенденция към рязко увеличаване на броя, обема и размера на жилищните кредити, но ролята им в новото строителство е все още символична. Предлаганите ипотечни заеми са все още твърде скъпи (сравнени с европейските) – висока лихва, къси срокове на погасяване, високи гаранции.

9. Платежоспособност/уязвимост

Около 97 % от обитателите са собственици на жилищата. Над 50% от собствениците не разполагат с достатъчни доходи, за да поемат текущите жилищни разходи. Доказват го отказите от парно отопление, неплатените сметки за консумативи и неподдържаните сгради. Съществува остро несъответствие между необходима издръжка на собствен имот и ниво на доходите. При липса на публична намеса в много случаи съществува заплахата от загубване на собствеността.

10. Поведение (акцент в етажната собственост)

Обитателите имат дълбоко вкоренено чувство за и стремеж към собствено жилище, но още не осъзнават пазарния смисъл на жилището като инвестиция, не осъзнават необходимостта и не могат да полагат грижи за поддържане и увеличаване на пазарната му стойност. Лошото състояние на средата и мнозинството на бедните собственици са бариера и за тези, които осъзнават, искат и могат (финансово) да поддържат жилище и жилищна среда на приемливо /стандартно/ ниво.

11. Жилищни територии и жизнената среда

Поради специфичните им проблеми и голям мащаб, жилищните комплекси се визират като приоритетен обект на намеса. Обобщената им проблемна картина съдържа много аспекти:

- Функционална, комуникационна и пространствена неинтегрираност в заварената градска структура (нито органични части, нито обособени сателити);
- Големи празни пространства - неблагоустроени, неподдържани, стихийно усвоявани с паянтови постройки и несанкционирани сметища;
- Реституирани терени, компрометиращи пространствената идея на изградената среда, и често създаващи конфликти и напрежения;
- Липса на гаражи - предвидените подземни гаражи не са изградени, новопостроените гаражни клетки не се вписват добре в територията, като най-често отнемат терените, предназначени за озеленяване и отдих;
- Липса на пространствени възможности и градоустройствена обезпеченост за реализиране на социални, стопански, търговски, културни и др. инициативи на обитателите;
- Лоши експлоатационни, топлотехнически, шумоизолационни и естетически качества на блоковете, амортизираност на сградните инсталации и асансьорните уредби;
- Трайни тенденции към криминализиране на жилищната средата;

III. ДЪРЖАВНА ПОЛИТИКА ЗА ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ СГРАДИ

Насоките на държавната политика за обновяване на жилищните сгради произтичат от една от стратегическите цели на Националната жилищна стратегия: „Спиране процесите на влошаване на състоянието на съществуващия сграден жилищния фонд“. В тази връзка е необходимо:

- Решение за степента на участие на държавата в процеса на обновяване на сградния жилищен фонд;
- Приемане обновяването на жилищните сгради като приоритет на държавата;
- Осигуряване на необходимите законови регламенти и нормативи;
- Определяне на рамковите условия и финансовите инструменти;
- Стимулиране създаването на различни институции – правителствени, общински и неправителствени;
- Приемане на пакет от съпътстващи мерки (информационни, образователни, организационни, консултантски и методически);
- Създаване на пакет от документации с повтаряеми технически и технологични решения; измерване ефективността от обновяването и информационно-образователна дейност.

Участниците в Програмата са заангажирани по следния начин:

ДЪРЖАВАТА създава необходимите нормативно-правни, финансово-икономически и институционални условия за изпълнение на Програмата, координира дейността и указва методическа помощ на другите участници в процеса на обновяване на жилищните сгради.

ОБЩИНАТА:

- Изработва, приема и прилага своя политика за решаване на проблема (съобразена с държавната);
- Изготвя и прилага инвестиционни програми за обновяване на жилищните сгради;
- Участва при реструктуриране на жилищните комплекси и образуването на урегулирани поземлени имоти, в които попадат подлежащите на обновяване жилищни сгради;
- Съдейства при създаването на различни форми на публично-частно партньорство;
- Организира образователната и информационна дейност по отношение собствениците на жилища;
- Контролира изпълнението на Програмата и отчита ефекта от обновяване на сградния жилищен фонд.

СОБСТВЕНИЦИТЕ НА ЖИЛИЩА:

- Учредяват и регистрират юридическо лице, представляващо етажната собственост;
- Участват в създаденото от общината публично-частно партньорство под формата на общинско сдружение;
- Носят финансовата отговорност за обновяването (финансово подкрепени с държавни мерки, вкл. данъчни облекчения и субсидия);
- Ангажират се с ново отношение към потреблението на енергия и поддържането на общите части, включително околблоковите пространства;
- Участват в новия режим за управление и поддържане на етажната собственост – регистрират и поддържат техническия паспорт на сградата, формират задължителен бюджет на етажната собственост;

- Партнират с общините в поддържането на новоотредените публични зелени пространства в резултат на извършеното преструктуриране на жилищния комплекс.

УЧАСТНИЦИТЕ В ПАЗАРА НА СТОКИ И УСЛУГИ – банки, архитекти, инженери, производители на строителни материали, строителни фирми, дружества за енергоефективни услуги:

- Участват чрез браншовите си организации в информационната и обучителната кампания на държавата и общините;
- Партнират с общините пряко (чрез включване в публично-частно общинско сдружение) и косвено - чрез спазване на правилата за пазарно поведение;
- Осигуряват средства за съфинансиране на стартовата фаза на Програмата срещу реклама, имидж и повишена конкурентноспособност в предстоящите търгове и директни възлагания на мащабни услуги;
- Предлагат договори за извършване на обновяване срещу ефекта от икономията на енергия, въвеждането на възобновяеми енергийни източници;
- Предлагат договори за извършване на обновяване срещу придобиването на собственост върху част от надстроените и пристроени имоти при устройствена възможност и желание на собствениците;
- Ползват данъчни облекчения за физически и юридически лица, в съответствие с чл.35, ал.2, т.19 от Закона за корпоративното подоходно облагане;

IV. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА НАЦИОНАЛНАТА ПРОГРАМА ЗА ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ СГРАДИ

Настоящата програма е насочена към обновяването на многофамилните жилищни сгради на три и повече етажи за постигане на следните цели:

- Удължаване на физическия и социалния живот на жилищните сгради при значително повишени експлоатационни качества и комфорт на обитаване;
- Гарантиране на безопасността на жилищата и сигурността на владението;
- Повишаване на енергийната ефективност на жилищата и пазарната им стойност;
- Трайна практика на адекватно управление и поддържане на етажната собственост;
- Създаване на жизнена среда, подлежаща на устойчиво развитие.

Конкретните технически задачи при обновяването на жилищните сгради са:

- Да се осигури конструктивна, в т.ч. сеизмична устойчивост на сградата (в съответствие с нормативната уредба, действаща към годината на въвеждане в експлоатация);
- Трайно да се премахнат течовете от покрив, външни и вътрешни фуги, ВиК и отоплителни инсталации;
- Да се повиши нивото на енергийна ефективност чрез: Намаляване на топлинните загуби през ограждащите конструкции и елементи (чрез реализиране на енергоспестяващи мерки); Осигуряване на надеждни и ефективно функциониращи отоплителни системи чрез нови абонатни станции, ремонт на инсталациите, подмяна на радиатори и индивидуално отчитане на консумираната топлинна енергия с осигурена възможност за индивидуално регулиране на топлоподаването; Като съпътстващ ефект – да се подобри звукоизолацията на въздушен шум от външни източници в резултат на подменената външна дограма;

- Да се осигури практическото приложение на възобновяеми енергийни източници;
- Да се осигури надеждно и ефективно функциониране на водоснабдителните системи (качествена питейна вода, бърз достъп на топла вода);
- Да се осигури пожарната безопасност на сградата (в съответствие с действащите нормативни изисквания);
- Да се осигури достъпна урбанизирана среда;
- Да се подобрят вътрешните и външни естетически качества на жилищната сграда и хармонизацията ѝ с околното пространство.

V. ОБХВАТ, МАЩАБ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ НА РЕАЛИЗИРАНЕ НА ПРОГРАМАТА

Решаващо значение за определяне на локализациите/градовете, в които приоритетно да започне прилагането на програмата, има състоянието на жилищния пазар на тази територия. Изходен принцип е икономическата ефективност, която изисква да се инвестира в обновяването толкова, колкото може да поеме пазара. Това означава, стойността на инвестицията да е равна или дори по-малка от потенциалното увеличаване на пазарната стойност на имотите (в резултат на подобренията). Затова решението за започване на масово обновяване трябва да се взема след анализ и на местния пазар. Той е ключов фактор за икономическата мотивация на инвестициите в обновяване на сградите. В локализации, където пазарите са с пределно ниски ценови нива, обеми и динамика, резервът/потенциалът за повишаване на стойността е твърде малък и в тях решението за обновяване има преди всичко социален мотив.

Обобщавайки изходните постановки, критериите за определяне обхвата и мащаба на програмата са:

- Наличие на развити жилищни пазари – за да се постигне икономически обоснована инвестиция;
- Жилищни комплекси и части от тях, застроени предимно с панелни сгради (програмата задължително обхваща и останалите сгради от избраните териториални единици);
- Жилищни комплекси и части от тях, съдържащи по-стар фонд;
- Наличие на общински капацитет и предварителна техническа подготовка, базирана на вече реализирани експериментални проекти.

На тази основа се предлага обхватът и мащабът на Програмата да се развият и уточняват във времето в две застъпващи се подпрограми:

Първа подпрограма

Период на действие – 11 години (2005 – 2015)

Обхват – 105000 жилища от панелните комплекси на Бургас, Варна, Пловдив и София

През първите години на реализацията на тази подпрограма се извършват промени в законодателството и във финансово-кредитната и данъчната система на жилищния сектор. Създава се институционалната рамка за управление на процеса на обновяване на жилищните сгради. Подготвя се пакет от инженерно-технически услуги (повторяеми технически и технологични проектни решения, система за обследване и паспортизация на сградите, въз основа на които се изгражда информационната система за състоянието на сградния фонд и гарантира нормалната му експлоатация). Изграждат се административните структури, пряко участващи в изпълнението на Програмата.

През периода на изпълнение на първата подпрограма могат да кандидатстват инвестиционни проекти за обновяване на сгради от жилищните комплекси от четирите най-големи градове в България – София, Пловдив, Варна и Бургас. В тези градове е най-голямата концентрация на панелни сгради, в съчетание с най-мощни проблеми, свързани с реструктурирането на жилищните комплекси и най-развити жилищни пазари.

В тези 4 града има около 350 000 панелни жилища (50% от общия панелен фонд в страната).

Предвид ограничените ресурси, включването на целия фонд би било непосилно, а и неуспешно, защото:

- Значителна част от панелните сгради, тангиращи до централните зони на тези градове, са се интегрирали в градската среда и имат потенциала да привличат свежи инвестиции от пазара;
- Друга част от панелния фонд е относително по-нова и обновяването може да се отложи до 10-15 години;

Затова пределните обеми по тази фаза се редуцират до 30% от панелния фонд в посочените градове (105000 жилища). Този обем покрива около 15 % от градските жилища по система ЕПЖС и 18 % от панелните жилища, разположени в областните центрове (възлизащи общо на 582 562 броя панелни жилища).

Разпределението на пределните обеми по четирите града е както следва:

Градове	Жилища	РЗП м2
БУРГАС	10 414	781 050
ВАРНА	17 046	1 278 450
ПЛОВДИВ	17 240	1 293 000
СОФИЯ – ГРАД	60 306	4 522 950
ОБЩО	105 007	7 875 525

Втора подпрограма

Период на действие – 13 години (2008 - 2020)

Обхват – 579 676 жилища от всички градове

Тази подпрограма стартира след тригодишен подготвителен период, като отчита хода на изпълнението на първата подпрограма и разширява обхвата си и върху жилища, построени по други строителни системи (с етажност 3+), с отстъпено право на строеж от държавата (общините). Паралелно се разширява и обхвата на населените места.

База за определяне на обхвата в тази фаза е жилищният фонд в сгради с 3 и повече етажи във всички градове на страната (1335100 жилища). Предлаганият обем за обновяване по втората фаза е около 35% от този фонд (579676 жилища, от които – 257785 са панелни) и обхваща 44 % от панелния сграден фонд в областните центрове:

	ОБЩО	ЕПЖС	СТБ	МС
Жилища – бр.	579 676	257 785	152 686	169 205
РЗП – хил. м ²	45 466	19 075	12 488	14 203

VI. ОБХВАТ НА МЕРКИТЕ ПО ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ СГРАДИ

В Приложение 2 към Програмата са описани подробно всички предложени мерки като „необходими“ - в основния пакет, и „препоръчителни“ - в разширения пакет. Тези мерки се явяват задължителни за собствениците на жилища, които кандидатстват пред общините за изпълнение на инвестиционни проекти с ползване на финансови облекчения.

Към категорията „препоръчителни“ спадат работи, които са целесъобразни, но и без тях ще се постигнат заложените цели в проекта за обновяване. Препоръчителните работи са предмет на избор от страна на собствениците. Те се включват в заданието на инвестиционния проект само след постигнат консенсус. При доказана конструктивна възможност и съгласувано желание, инвестиционният проект може да включи надстрояване, пристрояване, както и допълващо застрояване с жилищни обекти, магазини, гаражи и др. в отреденото УПИ.

Задължителна мярка е и подмяната на абонатната станция, която не се заплаща от собствениците. Финансирането ѝ е задължение на експлоатационните дружества. Ангажирането им в проект по обновяване на сграда с парно отопление трябва да стане още в етап „предварителни проучвания“.

Във връзка с осъществяване на обновяване, на всяка сграда се прави техническо обследване от компетентен екип, което се оформя в доклад с констатации, оценки и препоръки. Препоръките се трансформират в предписания и задание за ремонтно-обновителни работи. При изготвяне на заданието предписанията се разделят на „задължителни“ и „препоръчителни“. В пакета предписани работи по обновяване на сградата се включват само тези, които имат пряка връзка със съществените изисквания към строежите по чл.169 на ЗУТ.

В предписания пакет не се включват ремонтите и подобренията на вътрешните повърхности в отделните жилища, тяхното оборудване и обзавеждане. Те са предмет на индивидуална инициатива на собствениците. Препоръчително е да се синхронизират с ремонтите по общите части на сградата, за да се избегнат нежелани конфликти и преразходи.

В случаите, когато техническото обследване установи сериозни конструктивни дефекти, при най-малки съмнения за необходимост от частично или общо укрепване, се възлага конструктивна-техническа експертиза за оценка на носещата способност и коравина на конструкцията, която предписва необходимите коригиращи действия в съответствие с нормативните изисквания за конструктивна сигурност и дълготрайност на сградата. Решението за обновяване се тества по критерия „ефективност“ след съпоставяне на цената му с остатъчната стойност на сградата. В някои от „най-тежките“ случаи ще се наложи събаряне или оставяне на сградите на доизживяване.

VII. НЕОБХОДИМИ ФИНАНСОВИ РЕСУРСИ

Предварителните финансови разчети за обновяването на жилищния фонд са прогнозни-свързани с планирането на необходимите финансови ресурси за реализация на Програмата и не се използват при инвестиционното проектиране. Всички досегашни емпирични разчети сочат, че с 85 лв/м²РЗП на сграда, може да се реализира целесъобразен пакет от мерки (изключвайки случаите със сериозни конструктивни дефекти и необходимост от общо укрепване). Общините, в съответствие със ситуацията в съответното населено място, извършват необходимите проучвания за определяне конкретните мерки за обновяване и възлагат изготвяне на общински инвестиционни програми, в които са определени необходимите средства, въз основа на точни разчети.

A. Необходими финансови ресурси за изпълнение на първа подпрограма

Първата подпрограма предвижда включване на панелен сграден фонд с най-голяма необходимост за обновяване. В тази връзка финансовите ресурси за изпълнение на първата подпрограма са разчетени с пълния пакет на предвидените технически мерки:

	Жилища	РЗП м2	Стойност на обновяването хил. лева
БУРГАС	10 414	781 050	66 389
ВАРНА	17 046	1 278 450	108 668
ПЛОВДИВ	17 240	1 293 000	109 905
СОФИЯ – ГРАД	60 306	4 522 950	384 451
ОБЩО:	105 007	7 875 525	669 420

Б. Необходими финансови ресурси за изпълнение на втора подпрограма

При определяне на необходимите финансови ресурси за изпълнение на втората подпрограма пакета от мерки е приложен съобразно прогнозната експертна оценка за състоянието на предвидения за обновяване сграден фонд, годината на построяване и вида на конструкцията.

Вид на конструкцията	Жилища, бр.	РЗП, м ²	Стойност на обновяването, хил. лева
ЕПЖС	257 785	19 075 855	1 419 757
СТОМАНОБЕТОННИ	152 686	12 487 554	946 161
МАСИВНИ СГРАДИ	169 205	14 203 403	1 109 117
ОБЩО:	579 676	45 766 812	3 475 035

Стойността на обновяването при изпълнение на втората програма възлиза на 3 480 000 х.лв. Общата стойност на необходимите финансови средства за изпълнението на двете подпрограми е разчетена на 4 150 000 х. лв.

VIII. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

Участие на държавата

Държавата подпомага собствениците на жилища в жилищни сгради, включени в обхвата на програмата, посредством пряка субсидия – в размер на 20 % от общата стойност на санирането, която включва и пакет от технически услуги (техническо обследване, паспорт на сграда, повтаряеми проектни решения и консултации) и всички други преференциални условия, създадени от държавата по повод обновяването на жилищните сгради). Отделно от пряката парична субсидия, след изпълнение на обновителните работи, собствениците на жилища придобиват собственост върху земята.

Фактическото изпълнение на Програмата ще започне от 2006 г. От следващата таблица се вижда, че размерът на държавната субсидия, необходима за реализация на целите на Програмата нараства плавно от 2006 г. до 2020 г., като общата сума на

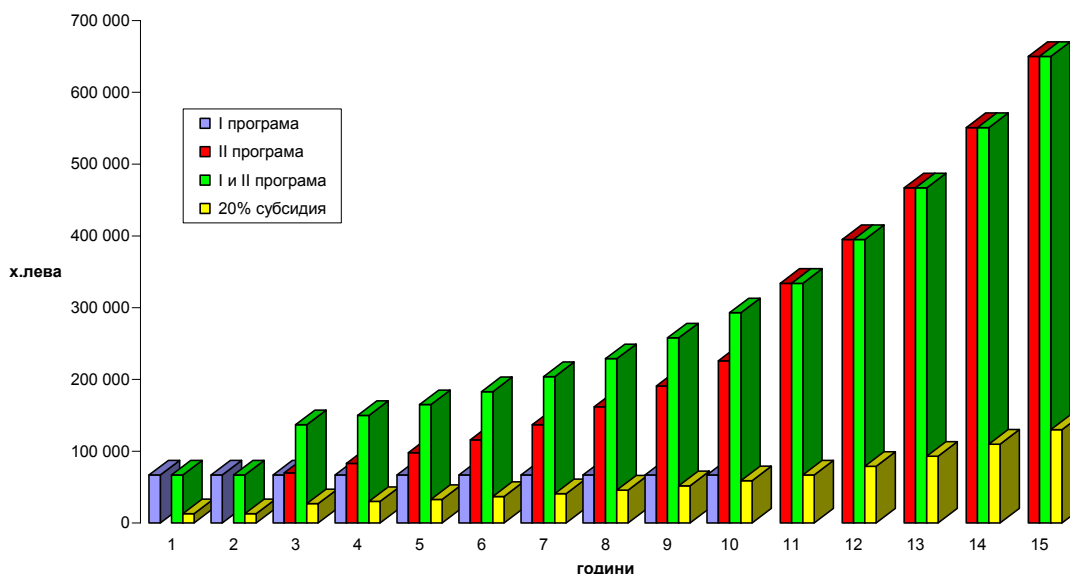
преките държавни субсидии за 15-годишния период на изпълнение на Програмата е 830 млн.лв.

След 2008 г., когато се изпълняват едновременно двете подпрограми, размерът на необходимата субсидия нараства, но финансовата тежест на държавата фактически намалява в резултат на повишаване на приходите от преки и косвени данъци и отчисления в Републиканския бюджет и бюджетите на общественото и здравното осигуряване.

Разпределение на финансовите ресурси и на пряката субсидия на държавата в размер на 20% от основния пакет (необходими) мероприятия по обновяване на жилищата за първа и втора фази, в абсолютни стойности по години, за 15-годишен период

№	Година	Редуциран брой жилища по години	Средства за първа фаза хил.лева	Средства за втора фаза хил.лева	Общо за програмата хил.лева	Пряка субсидия хил.лева
1	2006	10 510	67 000		67 000	13 000
2	2007	10 510	67 000		67 000	13 000
3	2008	21 490	67 000	70 000	137 000	27 000
4	2009	23 529	67 000	83 000	150 000	30 000
5	2010	25 882	67 000	98 000	165 000	33 000
6	2011	28 706	67 000	116 000	183 000	37 000
7	2012	32 000	67 000	137 000	204 000	41 000
8	2013	35 922	67 000	162 000	229 000	46 000
9	2014	40 471	67 000	191 000	258 000	52 000
10	2015	45 961	67 000	226 000	293 000	59 000
11	2016	52 392		334 000	334 000	67 000
12	2017	61 961		395 000	395 000	79 000
13	2018	73 255		467 000	467 000	93 000
14	2019	86 431		551 000	551 000	110 000
15	2020	101 961		650 000	650 000	130 000
	Всичко:	650 980	670 000	3 480 000	4 150 000	830 000

Графика на разпределението на финансовите ресурси по обновяване на жилищата и на пряката субсидия на държавата за първи и втори етапи на програмата, за 15-годишен период в абсолютни стойности по години



Успоредно с прякото субсидиране държавата се ангажира със следните допълнителни мерки за подпомагане:

- данъчни облекчения за собствениците на жилища, след извършване на обновяване на сградата, в съответствие с чл.24, ал.1, т.18 и т.19 от Закона за местните данъци и такси;
- данъчни облекчения за физически и юридически лица, в съответствие с чл.35, ал.2, т.19 от Закона за корпоративното подоходно облагане;
- тържни изисквания за минимална норма на печалбата;
- създаване на условия за реализация на договори за обновяване срещу право на строеж за допълващо застрояване, надстрояване и пристрояване (в УПИ на сградата или група сгради – при устройствена възможност и желание на собствениците).

Финансово участие на собствениците

При определената средна стойност на 85 лв./м.кв. РЗП за реализация на целе-съобразния пакет от мерки за обновяване на едно жилище от 75 м.кв. РЗП ще бъдат необходими средства от 6 375 лв. След приспадане на държавната субсидия от 20 на сто от общата стойност на обновяването, която възлиза на 1 275 лв., финансовото участие на собственика се свежда до 5 100 лв. При всеки конкретен случай в резултат на техническо обследване, се определя обхвата на инженерно-техническите мерки и стойността на инвестиционния проект за обновяване на сградата.

Вложените от собствениците средства се възстановяват постепенно в резултат на намаление на разходите за употребена енергия и освобождаването за определен период от данък върху недвижимите имоти, в съответствие с чл.24, ал.1, т.18 и т.19 от Закона за местните данъци и такси.

Програмата предвижда и други възможности за облекчаване на финансовата тежест на собствениците:

-сключване на договори с гарантиран резултат с фирми за енергоефективни услуги, срещу условието фирмите да получават за определен период разликата между нивата на заплащане на изразходваната енергия преди и след намесата;

-сключване на договори с фирми за извършване на обновяване, срещу условието фирмите да придобият право на собственост върху новопостроените имоти, в резултат на пристрояване или надстрояване или допълващо застрояване при устройствена възможност и съгласие на собствениците;

Собствениците на обновени жилища по реализирани общински “Програми за реструктуриране и обновяване на жилищни комплекси” придобиват собственост върху земята, прилежаща към сградата, след обособяване на самостоятелен УПИ, чрез реструктуриране на жилищния комплекс, което повишава значително пазарната стойност на имота след обновяването.

IX. ОРГАНИЗАЦИЯ НА ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ПРОГРАМАТА

А. На национално ниво

1. Изпълнението на Програмата се възлага на министъра на регионалното развитие и благоустройството.

2. Министърът на регионалното развитие и благоустройството координира дейността по изпълнението на Програмата на всички ведомства и други заинтересовани страни.

3. Ежегодно министърът на регионалното развитие и благоустройството предлага, в рамките на бюджетната процедура, планиране на необходимите преки държавни субсидии за изпълнение на програмата за съответната година.

4. В Министерството на регионалното развитие и благоустройството се обособява специализирано звено, което разпределя по общини одобрените бюджетни субсидии за обновяване на жилищните сгради, въз основа на одобрените инвестиционни проекти, представени от общините.

5. Условието и редът за разпределяне на средствата по т. 4 се определят от Министерския съвет.

6. Наред с функцията по т. 4, специализираното звено в МРРБ осъществява и следните дейности:

- Одобрява общинските инвестиционни проекти за реструктуриране на жилищните комплекси;
- Осигурява методическа и техническа помощ на общините и предоставя типови технологични решения с технико-икономически разчети;
- Организира научно-изследователска, информационна и образователна дейност по поддържането и обновяването на сградния фонд;
- Осъществява мониторинг на програмата;
- Координира програмата с останалите програми в жилищната сфера, включени в Плана за действия за изпълнение на програмите към Националната жилищна стратегия на Република България.

Б. На общинско ниво

1. С решение на съответния общински съвет, се създава Общинско сдружение (ОБС) като юридическо лице за методическо и организационно-техническо подпомагане на дейността по организация и изпълнение на инвестиционни проекти за обновяване на жилищните сгради, в което се включват: общината, етажни собственици-юридически лица, фирми за енергоефективни услуги, банки и др. заинтересовани лица.

2. Общинското сдружение:

- Създава предварително “меню” със задължителни и препоръчителни мерки по обновяването (следвайки указанията на Програмата);
- Изготвя предварителни разчети за стойността на обновяване при различни конструктивни системи и различните номенклатури на ЕПЖС;
- Изготвя разчети за финансовата тежест и изгодите на обитателите;
- Адаптира предоставените от МРРБ технологични решения с технико-икономическите разчети за обновяването, съобразно специфичните териториални изисквания;
- Изготвя предложение за проектни участъци (квартали в жилищните комплекси) за изпълнение на инвестиционни проекти по обновяване на жилищните сгради на територията на общината;

- Организира информационна кампания сред етажните собственици за условията и ползите от участие в инвестиционните проекти;
- Организира анкетиране на собствениците за тяхното желание и възможности за участие;
- Подпомага процеса на договаряне между юридическото лице на етажната собственост и останалите участници в пазара на стоки и услуги при обновяване и поддържане на жилищните сгради.
- Предлага за одобрение проектите участъци от общинския съвет;
- Представя за одобрение от специализираното звено в МРРБ приетите от общинския съвет инвестиционни проекти, с които общината кандидатства за държавна субсидия при обновяване на сграден фонд;
- Възлага чрез конкурс, финансира изпълнението на инвестиционните проекти и отговаря за изразходването на държавната субсидия за всеки конкретен обект;
- Контролира създаването на техническия паспорт и сертификат за енергийните характеристики на сградите.

В. Собствениците на самостоятелни обекти в жилищните сгради-етажна собственост:

- Регистрират етажната собственост като юридическо лице по ред, определен със закон;
- Регистрираното юридическо лице на етажната собственост може да сключи договор с Общинското сдружение за изпълнение на инвеститорските функции, от негова страна, по изпълнението на общински проект за обновяване;
- Общинското сдружение може да възложи, с договор, на етажната собственост, упражняването на инвеститорски контрол по обновяването.
- Етажната собственост може да сключи договор с гарантиран резултат с предприятие за енергийни услуги

Х. ОЧАКВАНИ ЕФЕКТИ ОТ РЕАЛИЗАЦИЯТА НА ПРОГРАМАТА

1. Икономия на енергия за отопление

Направените разчети показват, че средната икономия на енергия в резултат на изпълнение на инженерно-техническите мерки ще бъде около 25-35 kWh/m² РЗП/год. Очакваният ефект от приложени пакети мерки, с отразяване на приноса от подмяната на абонатните станции, представлява около 35.5 % икономия към реализираните разходи преди обновяването, при спазване на изискванията за поддържане на нормативно определения температурен режим в помещенията.

В зависимост от вида на топлоносителя, режима на отопление, вида на ограждащите конструкции, броят на отопляваните помещения в жилището и местоположението им в сградата, както и климатичната зона, в която е разположено населеното място, тази икономия ще бъде в много широки граници. Измерена като намаление на разхода на собствениците за жилища от 75 кв.м. с централно отопление, то е в границата от 86 лв. до 210 лв. годишно. При отопление с електрическа енергия намалението на разходите за жилище със същата площ е между 258 лв. и 500 лв. годишно. Значително съдействие за намаление на разхода на енергия при сгради с централно отопление ще се получи при предвидената в Програмата подмяна на абонатната станция, което е задължение на топлофикационните дружества и не се финансира от собствениците.

2. Екологичен ефект

Крайният екологичен ефект се изразява в намалени емисии на въглероден двуокис. Прилагането на програмния пакет от мерки по енергийна ефективност към всеки 1000м² РЗП на жилища би предотвратило замърсяване от 0,2 тона CO₂ на година. Реализирането на цялата програма би предотвратило ежегодно замърсяване на атмосферата с над 523 000 тона CO₂.

Спестените емисии са различни в зависимост от енергоизточника за отопление и при 1 kWh енергия при консуматора са, както следва:

- Централно парно отопление – 272 gCO₂/kWh,
- Отопление на ел. енергия - 683 gCO₂/kWh,
- Отопление с дърва - 20 gCO₂/kWh,
- Отопление с въглища - 445 gCO₂/kWh.

От екологична гледна точка, Програмата би била най-ефективна при жилища, които се отопляват с електрическа енергия. Екологичният еквивалент и цената на спестената енергия са три пъти по-високи спрямо централното парно отопление.

3. Социален ефект

Като косвен резултат от изпълнение на мероприятията по обновяване, ще се създадат условия за намаляване на безработицата и увеличаване дела на постоянно заетите квалифицирани работници.

По експертна оценка за изпълнение на Програмата ще бъдат необходими над 60600 работници, без да се отчита инженерно-техническия персонал, съпътстващите производства, търговията и др., където ще се генерират още поне половината от посочения брой. Съгласно предвидените обеми за изпълнение на Програмата, броят на годишно ангажираните работници ще варира от 2000 до 8000 души.

XI. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАКОНОДАТЕЛНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ВРЪЗКА С УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА ПРАВНАТА, ИНСТИТУЦИОНАЛНАТА, ФИНАНСОВО-КРЕДИТНАТА И ДАНЪЧНАТА СИСТЕМА НА ЖИЛИЩНИЯ СЕКТОР

За изпълнението на Програмата е необходимо през първите две години да се подготвят и приемат следните нормативни актове:

1. Законопроект за насърчаване на строителството и обновяването на жилищния фонд (предвиден в Националната жилищна стратегия).

С този законопроект ще се уредят специфичните обществени отношения между държавата, общините, физическите и юридически лица, които възникват при:

1. създаване на нови жилища, ателиета и гаражи;
2. реконструкция и модернизация на съществуващия жилищен фонд;
3. поддържане и ремонт на жилищните сгради и жилищата.

Разпоредбите на закона ще бъдат насочени преди всичко към насърчаване на социалното жилищно строителство, социалния наемен жилищен фонд и подпомагане на лица и семейства с ниски доходи при осъществяване на ремонти, подобрения и обновяване на техните жилища.

2. Законопроект за жилищните сгради-етажна собственост (Предвиден в Националната жилищна стратегия)

• Регламентира се, че етажната собственост е юридическо лице. По този начин ще се създаде по-добра организация за управление и поддържане на цялата сграда,

която е в режим на етажна собственост и ще се осигури по-голяма представителност и по-голямо доверие в управителните ѝ органи при взаимоотношенията им с държавните, местните и съдебни власти, както и с кредитни институции и търговски дружества. В същото време, редица чуждестранни партньори, които са готови да участват в обновяването на жилищните сгради в България, искат да имат насреща си юридическо лице.

- Управителният съвет или Управителят на етажната собственост се вписва в Регистър, който се води в общината или района, за общини с районно деление, по местонахождението на сградата;

- Създава се възможност, с решение на Общото събрание, функциите по поддържането на сградата да се възлагат с договор на юридически лица, на общински предприятия по Глава шеста от Закона за общинската собственост или на физически лица, регистрирани като едноличен търговец;

3. Законопроект за жилищните асоциации (Предвиден в Националната жилищна стратегия).

С този законопроект ще се регламентира създаването и функционирането на организации, без цел печалба, за строителство и стопанисване на социални наемни жилища.

4. Законопроект за изменение и допълнение на Закона за местното самоуправление и местната администрация.

С него ще се регламентират новите функции, права и задължения на общините във връзка с обновяването на жилищните сгради и реструктурирането на жилищните комплекси.

5. Законопроекти за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост и на Закона за общинската собственост (предвидени в Националната жилищна стратегия).

С тях ще се създаде възможност за безвъзмездно предоставяне на право на собственост на юридическите лица-етажни собственици, за придобиване на право на собственост върху земята, при придобито право на строеж, и изпълнение на енергоефективни мероприятия по сградата.

6. Законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията, с който да се уреди:

- Регламентиране на паспортизацията на сградите като задължително изискване за новопостроените сгради и за сградите с извършено обновяване и поетапно за останалия сграден фонд;

- Въвеждане на правна дефиниция на понятието „обновяване“;

- Актуализиране и прецизиране разпоредбите на ЗУТ, свързани с оценяване на съответствието на инвестиционните проекти, когато с проекта се предвижда да се постигнат и изискванията на категорията на енергийния сертификат.

- Създаването на наредба към чл. 121 за организиране и провеждане на обществените обсъждания в случаите на определяне на тези градски територии, в които ще се извършва обновяване на жилищните сгради, свързано с реструктуриране на жилищните комплекси;

- Въвеждане на допълнителни задължителни мерки към чл. 179, ал. 1, във връзка със задълженията на собствениците на жилища да поддържат строежите и поземлените имоти в добро състояние;

- Изменение и допълнение на чл. 148, предвиждащо разрешението за строеж при обновяване да се издава на юридическото лице-етажна собственост или на общинското сдружение;

●Изменение и допълнение на чл. 186, с цел разрешаване дейностите по обновяване на жилищните сгради въз основа на решение на общото събрание, без изричното писмено съгласие на всички собственици.

7. *Законопроект за изменение и допълнение на Закона за енергийната ефективност.*

●Изменение и допълнение на чл.16, с който да се регламентира, че всяка сграда, независимо от нейната собственост подлежи на задължително сертифициране, когато собствениците и юридическите лица по чл.151 от Закона за енергетиката кандидатстват за преференции и данъчни облекчения по реда на § 5 от ЗЕЕ или за финансиране на проекти по чл. 31 от ЗЕЕ.

●Въвеждане на задължително сертифициране на новопостроени жилищни сгради.

Сроковете и отговорните институции за изпълнение на законодателните промени съответстват на определените в Националната жилищна стратегия на Република България, приета от МС на 14.05.2004 г. и Мярка № 509 “Национална програма за подобряване на строителните разпоредби и строителния надзор при ново и съществуващо строителство с цел рационалното използване на енергията - сградни изолации, отопление, осветление, вентилация и охлаждане”, приета от МС на 28.10.2004г;

XII. ПЛАН-ГРАФИК И НЕОБХОДИМИ СРЕДСТВА ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА

№	Дейност/задача	Срок	Необходими средства /х.лв./
1.	Приемане на пакета от законопроекти и други подзаконови нормативни актове, свързани с обновяването на жилищните сгради	2005-2006 г.	200
2.	Създаване и финансиране дейността на институциите за реализиране на програмата	2005-2020 г.	400
3.	Провеждане на обществена информационна кампания	2005-2020 г.	300
4.	Осигуряване на държавна субсидия за изпълнение на програмата	2006-2020 г.	830 000
5.	Наблюдение на реализацията на общинските инвестиционни проекти (мониторинг)	2006-2020 г.	300
ОБЩО:			831200

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение 1.

Оценка на проблемната ситуация

Основни характеристики на жилищния фонд по конструкция (материал на конструкцията), възраст, етажност, благоустроеност

Информацията за брой жилищни сгради, брой жилища, площи, етажност, година на построяване и др. е изведена от официалните статистически данни на националното преброяване проведено през 2001г.

Общ за страната брой сгради, жилища, полезна и разгъната застроена площ. Средна площ на едно жилище в кв.м. РЗП

	Сгради	Жилища	Полезна площ - кв. м		РЗП-кв.м	Средна РЗП за 1 жилище
			общо	в т. ч. жилищна площ		
Общо за страната						кв.м.
Общо	2 124 533	3 678 441	233344110	150141127	283 873 613	77.2
Жилища обитавани	1 509 819	3 056 707	200123541	126976376	243 459 296	79.6
В градовете						
Общо	740 450	2 291 364	146957155	91519098	178 779 994	78.0
Жилища обитавани	586 814	2 132 940	138861084	85723353	168 930 759	79.2

По-подробни данни за жилищния сграден фонд – класифициран по видове стр.материали, стр. конструкции, бр.жилища, полезна площ средна РЗП на 1 жилище и др. са представени в **Приложение 4**.

Представени са стойностите за меродавния за Програмата показател “обитавани жилища” и само за сравнимост - и за “всички преброени жилища”. В следващите четири таблици са включени и необитаваните жилища, защото те са част от обновяваните многоетажни сгради, но техният дял в градовете е относително по-малък – около 3%. Изцяло са изключени “временно обитаваните сгради” – вили около 4%.

Конструкция

Процентно разпределение на жилищния сграден фонд по вид конструкция (материал на конструкцията):

Обитавани жилища	Дял от общия брой, %		Брой жилища в една сграда		Средна РЗП на едно жилище	
	за страната	в градовете	за страната	в градовете	за страната	в градовете
Средно за страната и градовете			2	3,6	80	79
ЕПЖС (панелни)	23	33	48	57	79,6	75,5
Стоманобетон (МСБ,ЕК,ППП,ПК)	14	18	7	10	85	84
Тухли (с бетонна плоча) (МСБ)	28	30	2	1	87	85
Тухли (с гредоред) (МГ)	26	16	3	1	77	72

Над 91% от жилищния фонд на България е с надеждна конструкция – масивна стоманобетонна, ЕПЖС или масивна с частични ст.б. елементи; само 8,2% от фонда е паянтови.

Панелните жилища общо за страната са 23%, от които в градовете 33% със средна РЗП на едно жилище 75 кв. м.

Възраст

Процентно разпределение на жилищния сграден фонд по период на построяване:

[%]

	до края на 1929 г.	1930 - 1939	1940 - 1949	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1984	1985 - 1989	1990 - 1994	1995 - 2001
За страната	4	4	5	12	20	24	12	10	5	4
В градовете	3	2	3	8	19	28	15	12	6	5

Жилищният фонд на България е сравнително нов - около 30% е с възраст под 30 г., почти половината е под 40 г., само 4% са наследените от преди 1929 г. жилищни сгради, но лошото управление и поддържане на новите сгради водят до ускорената им амортизация.

Етажност

Процентно разпределение на жилищния сграден фонд по брой етажи в сградата:

[%]

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 и повече
За страната	28	22	5	6	6	5	4	15	3	5
В градовете	15	16	7	8	9	8	6	21	4	8

Благоустроеност

Процентно разпределение на жилищния сграден фонд по степен на благоустроеност (електричество, водопровод, канализация и инсталация за парно) и по строително-конструктивни системи:

Обитавани жилища	Дял от общия брой с парно отопление, %		Дял от общия брой с Ел. и ВиК, %	
	за страната	в градовете	за страната	в градовете
Средно за страната и градовете	26,0	38,4	91,0	97,5
ЕПЖС	57,0	57,8	100,0	100,0
Стоманобетон (МСБ,ЕК,ППП,ПК)	53,0	56,0	99,0	99,5
Тухли (с бетонна плоча) (МСБ)	23,3	29,7	96,0	98,0
Тухли (с гредоред) (МГ)	3,0	5,6	86,0	92,6

Размер на жилищата

Статистиката отчита полезна и жилищна площ, но не разгъната застроена площ на жилищата. За целите на концепцията е прието за да се работи с прилагания дълги години в страната показател разгъната застроена площ РЗП, който е приет в ЗУТ - §5, т.18. Този показател е получен при адаптиране на полезната площ с коефициент. При проследяване на РЗП за различните периоди и строителни системи се установява, че през годините от 1950 до 2001г. средната РЗП на едно жилище е нараствала и от около 71-72 кв.м. достига до 85-95 кв.м. В Програмата при прилагане на средна РЗП е приета площ от **75 кв.м.**, с отчитане сградите построени основно в годините от 1950 до 1989г.

Експертна оценка за експлоатационното състояние на жилищните сгради изпълнени по различни стр.конструктивни системи в съответствие с изискванията към строежите по ЗУТ.

► Физическото състояние към момента на оценката се свързва пряко с:

1. Параметрите заложенi в проектните решения на съответната стр.конструктивна система.

С малки изключения реализираните проектни решения у нас отговарят в голяма степен на съществените изисквания по чл.169 от ЗУТ, с проекти съответстващи на нормативната уредба към съответния период на проектиране и строителство.

Разработките на всички строителни системи са се придържали към следните основни принципи:

- оптимални проектни решения на жилищата с оглед изпълнение на функциите им при възможна степен на унифициране на параметри, композиционни възли (стълбищни и асансьорни клетки, кухненски и санитарни възли) и др.,
- стриктно спазване на действащата нормативна уредба по време на проектиране и удовлетворяване на изискванията за устойчивост срещу земетръс, за топло и звукоизолация.

Съобразно променящата се нормативна уредба в тези отношения са настъпвали и съответстващи промени в строителните системи. В частност за сградите изпълнявани по ЕПЖС, ЕК и някой други системи е приемана постановката, че ще се експлоатират в бъдеще в условия на осигурено централизирано топлоснабдяване (което се дотираше от държавата, но това не означава подценяване на действалите в съответния период топлотехнически норми).

Някои “икономични” проектни решения, подсилени от повтарящ се или типов характер, но съответстващи на действащата към съответния момент нормативна уредба създават особени трудности за процеса на обновяване: фасадни стени с тухли четворки в ТМ и ППП, тънки стени в сгради по с-ма ПК, еднослойни ст.б.стени в ЕК, малък наклон на покриви с керемиди, fugи между панелите в ЕПЖС, плоски покриви, отсъствие или недостатъчна топлоизолация на надсутеренни и тавански плочи и др. Като частни случаи може да се посочи изпълнението на отделни еднофамилни жилищни сгради с непълни проектни документации.

II. Отклонението на СМР от проектните и нормативни изисквания, в частност: непостоянство в качествата на влаганите строителни материали, не спазването на стр. технологии и др.

Икономията на материали в процеса на реализация и влагането на несъответстващи такива и недостатъчно строгият контрол на изпълнението обуславят няколко основни групи недостатъци в жилищното строителство: недостатъчно бетонно покритие на армировката в конструктивните елементи, несъответстващо изпълнение на fugи и замонолитване на дюбели, разместена при бетонирането топлоизолация в ЕК, зидария на външни стени с тухли четворки с отвори обърнати напречно на зида, едропанелни елементи с несъответстващи геометрични размери, елементи с несъответстващ покривен фрактурен слой, елементи с неправилно положена или допълнително компрометирана топлоизолация, несъответстващи на проектите и неправилно положени хидроизолационни материали, несъответстващи отоплителни тела,

III. Начинът на експлоатация на строежите – отсъствието на техническа поддръжка на строежите за продължителен период води до ускорено физическо стареене и до икономически необосновано саниране на строеж с висока степен на сумарна загуба на физико-технически свойства и малък остатъчен ресурс.

Строежите имат определен срок за експлоатация, различен при отделните елементи на конструкцията и довършителните работи. Особено силно този срок се проявява при покривните хидроизолации, при материали вложени за уплътняване на fugи и при тръбните системи на ВиК и ОВ инсталациите, панелните радиатори, “олекотената” дограма и други.

Съгласно чл.169 от ЗУТ (1)Строежите трябва да бъдат проектирани, изпълнени, въведени и поддържани в експлоатация в съответствие с нормативните документи и технически спецификации за *съществените изисквания към тях*, в т.ч. и чрез техническа паспортизация за безопасната им експлоатация и поддържане.

От гледна точка на *съществените изисквания за жилищните сгради*, изпълнявани по най-разпространените у нас стр.конструктивни системи следва да се отчете, че:

1. **Основният дял жилищни сгради, вкл. панелните отговарят на изискванията за “НОСИМОСПОСОБНОСТ, УСТОЙЧИВОСТ И ДЪЛГОТРАЙНОСТ НА СТРОИТЕЛНИТЕ КОНСТРУКЦИИ И НА ЗЕМНАТА ОСНОВА ЗА ЕКСПЛОАТАЦИОННИ И СЕИЗМИЧНИ НАТОВАРВАНИЯ”**, при съответното ниво на техническата нормативна база, действаща при изграждането им. При започване на обновителните мероприятия е необходимо да се регламентира законово и да се въведе като задължително условие изискването за обследването на строителните конструкции и включването в паспорта на сградата обективно становище на инж.-конструктор (а при нужда и на експертна комисия), със задължителни за собствениците предписания за:
 - необходими неотложни мерки – установени от обследването и свързани със субективни несанкционирани промени в конструкцията или неблагоприятни промени, възникнали от въздействие на околната среда;
 - задължителен срок за извършване на следващ преглед след изпълнение на първоначалните предписания;
 - мерки, които следва да се изпълнят в рамките на обновяването, без да са обвързани с конкретен срок или спешност на изпълнението.

При подготовка на обновяването следва да се предвидят необходимите средства за провеждане на обследването и за извършване на неотложните РСМР. При регламентиране на процедурите по обновяване стр.конструктивните РСМР задължително се извеждат като *приоритетни* и се изпълняват с предимство пред всички други. Задължителността и приоритета се налагат от значимостта на този вид работи за опазване здравето и живота на хората и от технологичната последователност на целия процес по обновяването на обектите - ремонта на фуги или усилване на конструкцията се извършва преди изпълнение на топлоизолацията.

⇒ Мероприятия по обновяването свързани с тази точка са въведени в основен пакет I част - конструкция и в разширения пакет от мерки по обновяване.

2. **Жилищните сгради отговарят на нормативните изисквания за ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ** на строежа действали към момента на стротелството им. В процеса на експлоатация и обновяване не се допуска влагане на строителни продукти (материали, елементи, конструкции и др.) несъобразени с днешните нормативни изисквания и създаващи предпоставки за пожарна опасност в строежите. Спазване на нормативните изисквания за поддръжка на електрическите инсталации и уреди, на съоръженията свързани с локални отоплителни системи. Особено внимание следва да се обърне на дървените покривни конструкции в масивните сгради със скатен покрив, в които не е осигурена защита на носещите дървени елементи и обшивка и др. Премахване на вътрешни преустройства затрудняващи евакуацията при пожар и работата на спасителните екипи. При наличие на необходимите финансови средства, собствениците на обекти в жилищните сгради могат да монтират системи за пожароизвестяване и пожарогасене, както и за димозащита.

⇒ Мероприятия по обновяването свързани с тази точка са въведени в разширения пакет от мерки по обновяване.

3. Масово изпълняваните стр.констр.с-ми са съобразени с **“ОПАЗВАНЕ ЗДРАВЕТО И ЖИВОТА НА ХОРАТА И ТЯХНОТО ИМУЩЕСТВО”**, както беше отбелязано по-горе неизвършените своевременно необходими ремонти и несистемната поддръжка на

жилищните сгради води до създаване на локални огнища на влага и мухъл противоречащи на санитарно-хигиенните изисквания към обекти за обитаване. Друго несъответствие е недостатъчната сигурност от наличието на входни врати с незначителни охранителни качества. Следва да се предвиди подмяна или допълнително усилване (с решетки) и на входните врати на жилищата. В многофамилните сгради могат да се изградят и технически системи за колективна защита и безопасност.

4. **“БЕЗОПАСНО ПОЛЗВАНЕ НА СТРОЕЖА”** е съществено изискване към строежите свързано също с т.1 и т.2. Това изискване се свързва също с поддръжката на жилищните сгради и техните елементи. Като примери могат да се посочат неизвършени ремонти на външни мазилки, декоративни архитектурни и покривни елементи и др., които се превръщат в потенциална опасност при движение около сградите. Липсата на поддръжка на довеждащите и отвеждащи тръбопроводи, както и на водоотвеждащата настилка около сградите също могат да нарушат носимоспособността на земната основа и довеждат до недопустими деформации в конструкцията.
5. Същественото изискване за **“ОПАЗВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА ПО ВРЕМЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО И НА ПОЛЗВАНЕТО НА СТРОЕЖА, ВКЛ. ЗАЩИТА ОТ ШУМ, ОПАЗВАНЕ НА ЗАЩИТЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ И ОБЕКТИ И ОПАЗВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ПАМЕТНИЦИ НА КУЛТУРАТА”** предвижда вписване на строежите по на-добрия начин в урбанизираните територии, съобразяване на влаганите материали в строежите (удостоверено с необходимите сертификати) в най-голяма степен за незамърсяване на околната среда. За борба срещу постоянния шум от улично движение особено подходящо е подмяната на външната дограма, а за борба с променливия шум – отстраняване на недостатъците в инсталациите и уредбите и монтиране на допълнителни изолации.
6. От особена важност е и същественото изискване за **“ИКОНОМИЯ НА ЕНЕРГИЯ И ТОПЛОСЪХРАНЕНИЕ НА ОБЕКТА”**. Това съществено изискване се приема с най-голямо разбиране от собствениците на жилища, които по своя инициатива провеждат мероприятия за неговото изпълнение. Осъзнатата необходимост от икономия на енергия – свързана с непосредствено намаление на експлоатационните разходи и повишаване комфорта на обитаване стимулира собствениците. Привеждането на обектите в съответствие с това съществено изискване е приоритетно и за Програмата по обновяване на съществуващите жилищни сгради

Топлотехнически изисквания

Първите въведени нормативни изисквания за топлоизолация на сградите у нас са от 1961г., като основното изискване е осигуряване постигането на минимална стойност на общото съпротивление на топлопреминаване, при което не се образува конденз на водни пари на вътрешната повърхност на ограждащата конструкция през най-студените зимни дни –санитарно-хигиенно изискване.

В частност за сградите изпълнявани по ЕПЖС, ЕК и някой други стр.системи е приемана постановката, че ще се експлоатират в бъдеще в условия на осигурено централизирано топлоснабдяване (което се дотираше от държавата) и собствениците не заплащаха действителната стойност на изразходваната енергия.

Нормативната уредба, третираща топлотехническите изисквания на сградите се е променила неколkokратно с годините, съобразявайки се и със съществуващите към

даден момент условия за доставяне на енергийни източници. Ниските цени на енергийните източници до края на 70-те години имаха своето отражение върху топлотехническите качества на сградите и съответно на проектираните отоплителни инсталации и отоплителните тела в тях. Последвалата енергийна криза се отрази чувствително в нормативната уредба и в проектните решения. Това доведе до подобряване на топлотехническите качества на едропанелните жилищни сгради. Но в другите системи и особено в монолитното строителство, не бе направено нищо съществено.

През 1987г. се въвеждат нормативи, с които се повишават с около 35-40% топлотехническите изисквания и се определя обобщен коефициент на топлопреминаване:

№ по ред	Вид на ограждащата конструкция	Нормативни стойности на K_{max} (R_o)						
		До 1987г.		След 1987г.			След 1999г.	
		Нормативни стойности на K_{max} (R_o)		Нормативни стойности на K_{max} (R_o)			K_{max}	R_o
		от	до	от	до	София		
1.	Външни стени- еднослойни (тухли, лек бетон)	1,25(0,8)	1,4(0,71)	0,89(1,12)	1,1(0,91)	1,0(1,0)	0,5	2,0
2.	Външни стени- трислойни (панели)	1,25(0,8)	1,4(0,71)	0,45(2,22)	0,59(1,7)	0,5(2,0)		
3.	Покриви	0,9(1,11)	1,15(0,87)	0,48(2,08)	0,65(1,54)	0,53(1,86)	0,3	3,33
4.	Подове над сутерен	0,95(1,05)	1,15(0,87)	0,7(1,43)	0,95(1,05)	0,8(1,24)	0,5	2,0

Основните недостатъци и дефекти при топлоизолациите са :

- Недостатъчна, проектно залагана, топлоизолация спрямо топлотехническите норми от 1999 г. при част от панелните и при всички тухлени ограждащи конструкции;
- Приложение 2**
- Некачествено изпълнение на еднослойните панели с леки пълнители - подмяна на рецептурни състави, непълтно подреждане на стиропора, формиране на допълнителни и увеличаване размера на проектните топлинни мостове, вероятност за частично термично компрометиране на топлоизолационния материал и др.

Ориентиrowъчен дял на топлинните загуби през ограждащите елементи на сградата:

№	Елементи на сградите през които се губи топлина	Топлинни загуби в %	
		В индивидуални жилищни сгради с 1-2 етажа	В жилищни блокове с 5 – 10 етажа
1	Външни стени	40-45	25-35
2	Прозорци	20-25	55-65
3	Покрив	30-35	5-10
4	Подове над неотоплявани пространства	5-10	3-5

► От направения преглед на относимостта на различните строително конструктивни системи към съществените изисквания, следва да се обобщи, че от техническа гледна точка няма съществена разлика по отношение на необходимостта от обновяване на жилищните сгради при всяка от тях. **Подробна информация за развитието на строителната система ЕПЖС е дадена в Приложение № 3.**

► Изброените шест съществени изисквания трябва да се реализират преимуществено със средствата и инициативата на собствениците на жилища подпомагани, стимулирани и финансово подкрепяни от държавата и общините.

Същественото изискване към “строежите да се проектират, изпълняват, контролират и поддържат в съответствие с изискванията за достъпна среда”, следва да бъде приоритет на държавата и общините и да се реализира по самостоятелни програми.

Приложение № 2

Инженерно-технически мерки необходими за обновяване на жилищните сгради

Програмата има за цел да реши проблемите на многофамилните жилищни сгради, свързани с поставените технически задачи при обновяване на жилищните сгради.

Позовавайки се на обобщени резултати от предишни пилотни проекти и извършени анализи на състоянието на сградния жилищен фонд в РБългария, може да се счита, че потребностите от обновяване на повечето сгради, независимо от стр.конструктивната система по която са изградени, се вписват в два пакета от инженерно-технически мерки мерки. Пакетите от мерки, остойностени с единични цени на видове РСМР приведени към 1 м² РЗП са както следва:

№ по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАКЕТА И МЯРКАТА	Ед. цена лв/м ²	Обща стойност лв/ап-75м ²
I	ОСНОВЕН ПАКЕТ - задължителни (необходими) I част		
I.1.	Техническо обследване, сертифициране и паспортизиране на строежа: <ul style="list-style-type: none"> •Спазване на изискванията за техническо обследване, сертифициране и паспортизиране на строежите и провеждане на периодични прегледи; •Техническото паспортизиране е в основата за определяне на конкретния обхват на санирането за всеки отделен обект; •Техническото паспортизиране определя съдържанието на конкретното задание за проектиране; •Периодичните прегледи изпълняват ролята и на мониторинг; Половината се поема от държавата. 	1,00	75,00
I.2.	Проект за саниране: •След отчитане на резултатите от техническата паспортизация, а при необходимост и от допълнителни експертизи се възлага, изготвя и одобрява проект за саниране със задължителни становища по всички части, независимо дали ще се изпълняват РСМР в тази част;	4,00	300,00
I.3.	Пакет конструкция: •Възстановяване на проектните параметри на конструкцията (при отчетена степен на експлоатационна годност) и възстановяване на несанкционирани промени; •отстраняване на локални дефекти и недостатъци по конструктивни елементи и детайли; •ремонт или повторно изграждане на входни козирки; •възстановяване на настилките около сградата за гарантиране на водоотвеждането; •частично възстановяване на мозайката по цокли в основата на ограждащата конструкция; •изпълнение на допълнителни мероприятия за усилване на конструкцията - при обосновано експертно заключение след обследване в рамките на техническата паспортизация;	10,00	750,00

I.4.	Пакет хидроизолация: •Осигуряване трайно водоотвеждане на покривните води; •изпълнение на сигурна защита от проникване на дъждовна вода и влага от фуги и други дефекти по вертикалната ограждаща конструкция; •възстановяване водоплътността на настилките и облицовките в мокрите помещения и около тръбите на вертикалните щрангове;	5,50	412,50
I.5.	Пакет топлоизолация: •Привеждане топлоизолацията на ограждащата конструкция на сградата, към изискванията на топлотехническите норми от 1999г., в т.ч.: •подмяна на външната дограма с пластмасова, в т.ч. дограмата на стълбищната клетка (при ограничаване на светлия отвор до допустимия минимум); •преместване външната дограма от проектното положение и монтиране по контура използван за остъкляване на балкона; •топлоизолиране на външните стени – 50мм пенополистирол (при доказана необходимост и над 50мм); •топлоизолиране на надсутеренна плоча -също; •топлоизолиране на плоча над последен жилищен етаж – 100мм пенополистирол или минерална вата;	45,65	3423,75
I.6.	Пакет водопровод и канализация: •Възстановяване на външните връзки на ВиК към жилищните сгради (задължение на ВиК операторите); •подмяна тръбна мрежа и спирателна арматура за студена и топла вода, вкл. циркулационна в общи части (вкл. вертикални клонове) и хоризонтални отклонения с полипропиленови тръби; •частична подмяна на елементи от канализация в общи части и хоризонтални отклонения; •възстановяване запълването и хидроизолацията при отворите за преминаване на ВиК пакета;	5,92	444,00
I.7.	Пакет отопление и вентилация: •подмяна на довеждащата и отвеждащата тръбна мрежа на сградната отоплителна инсталация с хоризонтална с цел осигуряване на възможност за монтиране на индивидуални топломери; <i>подмяна на прилежащата спирателна арматура (и тази към радиаторите, но като предмет на друга програмата за топлин.счетов.)</i>	2,03	152,25
I.8.	Пакет ел.инсталация: •подмяна на сградно ел.табло и ревизия на външно ел.захранване (задължение на електроснабдителните дружества); •възстановяване на гръмоотводна инсталация;	0,10	7,50
	ОБЩО за ОСНОВЕН ПАКЕТ I част:	74,20	5490,00
II.	ОСНОВЕН ПАКЕТ задължителни (необходими) II част (при използване на преференциални условия този пакет е подчинен на същите изисквания, на които е подчинен и пакета от I част, но се изпълнява разсрочено със стъпка 3, 5, 7 или 10 години – съгласно конкретен договор)		
II.1.	Пакет отопление и вентилация: •подмяна на радиаторите (при панелни с изтекъл амортизационен срок);	5,60	420,00
II.2.	Пакет стълбищна клетка и асансьор: •ремонт стени и тавани стълбищна клетка и асансьорна шахта; •при възможност претъркване на мозаечна настилка по площадки и стъпала; •частичен ремонт на блок пощенски кутии; • <i>корекция на входни стъпала и изграждане на рампи за инвалиди (задължение на общината);</i>	3,80	285,00
	ОБЩО за ОСНОВЕН ПАКЕТ II част:	9,40	705,00
	ОБЩО за ОСНОВЕН ПАКЕТ I и II част:	83,60	6195,00

Конкретните топлоизолационни продукти са включени в таблицата с цел получаване на примерна обща стойност на апартамент от 75 м² РЗП. За целите на програмата е приета стойност на пакета от мерки - 85 лв./ м².

Общата стойност може да нарастне над 85,0лв/м² при включване на други топлоизолационни продукти, както и на неотчетените РСМР.

Препоръчителен пакет от мерки:

III.	<u>РАЗШИРЕН ПАКЕТ (ПРЕПОРЪЧИТЕЛЕН) ПАКЕТ</u>		
III.1	<u>Пакет конструкция:</u> •изграждане на допълнителни балкони, лоджии или закрити помещения; •замяна на плоските покриви със скатен покрив с използваемо подпокривно пространство, а при конструктивна възможност и надстрояване; •промяна на вътрешната планировка на жилищата– при доказана възможност; допълнително подобряване експлоатационните качества на конструкцията; самофинансиране, чрез процедиране на допълващо застрояване с жилищни обекти, магазини, гаражи и др. в отреденото УПИ		
III.2	<u>Пакет водопровод и канализация:</u> •подмяна на санитарната арматура; •подмяна на санитарния фаянс;		
III.3	<u>Пакет отопление и вентилация:</u> •подмяна на радиаторите (при чугунени с изтекъл амортизационен срок); •въвеждане на газоснабдителна инсталация		
III.4	<u>Пакет околно пространство:</u> •обзавеждане на детска площадка (задължение на общината); •озеленяване и декоративни огради на озеленяването (задължение на общината);		
III.5	<u>Пакет стълбищна клетка и асансьор:</u> •привеждане на асансьорната система към нормативните изисквания;		

За разширения пакет не се сочат примерни стойности, защото той винаги е конкретен за съответната сграда.

Приложение 3

Исторически обзор на жилищното строителство в България, изпълнено по строителна система – ЕПЖС

Едропанелното строителство в България има над 40 години живот. След експерименталния етап в началото на 60-те, в периода 1965 – 1975 г. започна масова индустриализация на строителния отрасъл. Едропанелното строителство беше прието за приоритет на жилищната политика от онова време. Последва изграждането на 30 домостроителни комбината (ДК) в бившите окръжни (сега областни) центрове.

В резултат от провежданата политика и производството на ДК, до момента в страната са изградени 707441 панелни жилища в 18900 сгради. Данните от последното преброяване (към 1.03.2001 г.) представят следната обобщена картина за наличния панелен жилищен фонд в България:

	Жилища	сгради	обитатели
Общо България	707441	18900	1779086
Общо градове	695431	13076	1758248
Общо села	12010	5824	20838

След като производството на ДК задоволи нуждите от големи жилищни комплекси (около 120), панелни сгради започнаха да се появяват и в селищните среди на малки градове и дори села. Сред общините с център – град, само Алфатар, Борово, Брегово, Вълчедръм и Шабла са останали без нито едно панелно жилище.

В градовете – областни центрове е разположен 82.3 % от общия панелен фонд. Най-голям дял се пада на София (28.5% - 200579 жилища). Следват Пловдив (8.2% - 57468 жил.), Варна (8.1% - 56821 жил.), Бургас (4.9% - 34714 жил.) и Русе (4.2% - 29378 жил.). В тези пет града са съсредоточени 53.8% (378960 жил.) от всички панелни жилища (707441 жил.).

Разпределението на панелните жилища по области е крайно неравномерно и отразява мащабите на количествената жилищна нужда, породена от урбанизацията в “панелния” период. От данните се вижда, че броят на панелните жилища варира от 3391 (Смолян) до 201020 (София - град).

Друг съществен аспект е делът на панелните жилища в общия фонд на съответните селища. Всяко трето жилище в градовете на България е панелно. Относителният дял на панелите в жилищния фонд на градовете ни варира от 11% в Смолянска област до 41.7% в област София – град. На ниво отделен град, този дял дори надхвърля 50% в Козлодуй и Правец. В долната таблица е представена десятката на “панелните рекордьори” (по относителен дял, а не по абсолютен брой):

Козлодуй	57.2%	Пловдив	43.2%
Правец	50.8%	София	42.7%
Белене	48.7%	Русе	42.1%
Радомир	45.1%	Варна	41.4%
Бургас	44.2%	Видин	41.4%

Разпределението на панелния фонд по области и номенклатури е представено в следната синтезирана таблица, в която е включен само панелният фонд в градовете:

	Области	Сгради	Жилища	Обитатели	Номенклатури
1	Област Благоевград	414	13563	38953	Бс -IV-VIII - 72-Гл/Бл; Бс- IV-IX-75 - Гл - П- VIII; Бс - IV-VIII - 75-П-VIII; БП 87 - Гл - У 88; Бл 87 - Гл1 - 88 - У
2	Област Бургас	642	40296	105335	тип " Ал. Толстой"; тип " Ал. Толстой" - У; Бн - VIII - РС ; Бн --VIII - 1. 65 - РС/Бс ; Бн - XII -НИСИ ; БП79 - Гл.А/Бс 81; БП:79 - ГлА/Бс - У - 86 и Бл, 79 - ГлА/Бс - У- 87 ; БП87 - Бс
3	Област Варна	939	60533	158082	Бн- VIII - РС/Вн; Бн- VIII - РС/Вн ; Бн - V - VIII - Вн ; БП 79 - Вн ; БП 87 - Вн ; БП 88, Вн
4	Област Велико Търново	507	17187	43944	Бс - IV-VIII - Сф; Бс - IV-VIII - 72 - Гл - П; БП 87 - Гл
5	Област Видин	166	10675	24546	Бн-РС-III-V; Бн-IV-VIII-69-Гл; Бн-IV-VIII-75- Гл; Бн- IV-VIII-77-Гл (VIII + Л); Бн IV VII-77-Гл (VIII + Л)
6	Област Враца	371	16968	40739	Бн - IV- VIII - Гл - Н = 2.80; Бн - IV- VIII - 69 - Гл; Бс - IV- VIII - 77- Гл
7	Област Габрово	171	9604	22517	Бн - IV - VIII - 65 - Гл ; Бн - IV - VIII - 69- Гл ; Бс - IV- VIII - 77 - Гл ; БП - 85 - Е ;
8	Област Добрич	388	17926	45870	Бс - VI - VIII Сф(Н =2.86); Бс- 69 - Сф (Н = 2.90); БП79 - Гл - А - VIII ст, Л; БП79 - Гл - А - VIII ст, Л
9	Област Кърджали	148	7160	17801	Бн - IV- IX - 75 - Гл - П; БП-87 - Гл П
10	Област Кюстендил	293	8960	21209	Бс - 69 - Сф ; Бс - 69 - Сф /УД 84 ; Бс - 69 - Сф/ УД 84
11	Област Ловеч	187	9130	22062	Бн - VIII - 63 - РС (Н = 2.70); Бн - IV- VIII - 65 - Гл ; Бн- IV- VIII - 69 - Гл ; Бс - IV- VIII - 77 - Гл ;
12	Област Монтана	168	7767	19120	Бн - IV- IX - Гл - 75; Бс - IV- IX - 75 - Гл ; БП - 87 - Гл.2
13	Област Пазарджик	547	14650	38264	Бс - V-VIII - 1- 68 - Пд; Бс - IV - IX - 75 - Гл - П
14	Област Перник	413	16903	39756	Бс - 65 - Сф; Бс - 69- Сф; Бс - 69 - Сф /УД-85; Бс - 69 - Сф /УД-85 ;
15	Област Плевен	394	20949	52834	Бн- VIII - РС ; Бн - IV - VIII - 69 - Гл ; БП - 79 - Гл - А ; Бп - 79 - Гл - А - П ;
16	Област Пловдив	1096	63023	167594	Бс - IV - Пд ; Бс - VI - Сф(1963) Н = 2.63 ; Бс - VIII - Сф Н = 2.86; Бс - V- VIII - 69 - Сф; Бс - V- VIII, I - 68 - Пд ; Бс - 75 - Пд ; Бс - 79 - Пд ; Бс - 85 - Пд ; Бс - 87 - Пд ; Бс - IV- IX- 75 - П; Бс - IV- IX- 75 - П
17	Област Разград	186	7782	18680	Бн - IV- VIII - 69 - Гл ; Бс - IV-VIII- 77 - Гл
18	Област Русе	441	29795	75491	Експериментални I ; Експериментални I I ; Б 3 61 ; Б 2.63 - РС ; Бн - VIII - РС -У 77; Бс VIII - РС - У 81 ; Бс - II- VI - РС - У 85А ; Бс - II- VI - РС - У 85/87
19	Област Силистра	172	4299	10567	БП 79 - ГЛ - А ; БП 79 - ГЛ - А ; БП 87 - ГЛ 3
20	Област Сливен	320	11587	30066	Бн - IV-VIII - 65 - Гл ; Бн- IV- VIII - 75 - Гл - П ;
21	Област Смолян	98	3391	8249	Бс - 69 - Сф ; Бс - V- Пд; Бс- V- VIII - 1- 68 - Пд ; БП 79 - Гл - А ; БП 79 - ГЛ - А - У 89 ; БП 79 - Гл - А - У - 89
22	Област София - град	2564	201020	502571	Ал. Толстой; Траен мир ; Ал. Толстой (ДК - 1); Бс - 2.63 (обединена) (ДК1 и ДК Слатина) ; Бс - VIII - Сф (Кр. село) ; Бс - VIII - Сф (ДК- 1) ; Бс - VIII - Сф (Кр. село) ; Бс - 2.64 Земляне; Бс - 69 - Сф (ДК1 и ДК 3) ; Бс - 69 - Сф - УД ; Бс - Ос -ДК Кр.село
23	Област София	608	13842	33301	БП - 75 - Ск ; Бс -IV-VIII - 72 - Гл(VIIIст);
24	Област Стара Загора	483	29801	74653	Бн - IV - VIII - 65 - Гл ; Бн - IV - VIII - 65 - Гл - А; БП 79 - Гл - А ; БП 79 - Гл - А (7-89); БП 79 - Гл - А - У - 89 ; БП - 79 - Гл - А
25	Област Търговище	325	7096	16778	Бн - IV - VIII - 65 - Гл ; Бн- IV - VIII - 69 и Бс - IV - VIII - 77 - Гл, VII ст.Л; БП 87 - Гл-4 ; БП 87 - Гл-4
26	Област Хасково	514	22872	57044	Бс - IV - IX - Гл - 75 - П ; БП - 87 - Гл - 1 -788; Бс - VIII- Сф(Н = 2.86)
27	Област Шумен	312	16759	42151	Бн - IV- VIII - 65 - Гл; Бн - IV- VIII - Гл - 69 акт; БП 79 - Гл - А/ШМ- 83 ; Бп 79 - Гл - А/ШМ- 87 - П
28	Област Ямбол	209	11893	30071	Бн - VIII - РС; Бн- IV- IX- Гл - 75 - П; БП 87 - Гл2 ; Бс - IV- VIII - Гл- 75 П
	ОБЩО	13076	695431	1758248	

Хронология на панелните номенклатури

Панелното строителство започна с експериментални разработки на НИПРО ИТИС (София) и ПО Русе. През 1960г. в София бе изграден първия в страната едропанелен жилищен комплекс – Ал. Толстой, обхващащ 9 броя четириетажни сгради (дву и трисекционни) с общо 216 жилища. През същата година в Русе се изградиха общо 12 дву- и триетажни сгради (едно и двусекционни) с общо 150 жилища. След няколко години се изградиха експериментално два едропанелни хотела в курортен комплекс Слънчев бряг, а в средата на 60 - те години се направи разработка за едропанелна система за хотелски сгради. По нея бе изграден курортния комплекс Албена.

В периода 1961-1969 г., НИПРО ИТИС, КИПП “Главпроект” и ИПП “Софпроект” последователно разработват основните номенклатури, полагайки началото на типизираното проектиране, производство и строителство за ЕПЖС.

Едропанелното строителство в страната стартира следвайки примера на ФРГ, ГДР, Франция и СССР. В началото се считаше, че с това строителство ще се задоволяват сравнително ограничени нужди – главно за жилища под наем, строени от държавата и общините .

В началото на 70 – те, едропанелното строителство се ориентира основно по опита на бившия СССР. От там се възприеха технологиите по производство на елементи и осигуряването на земетръс.

Разработките на строителните системи за едропанелно жилищно строителство се придържат към следните основни постановки:

- оптимално решаване на жилищата с оглед изпълнение на функциите им при възможна степен на унифициране на параметри, композиционни възли (стълбищни и асансьорни клетки, кухненски и санитарни възли) и др.,
- стриктно спазване на действащата нормативна уредба и удовлетворяване на изискванията за устойчивост срещу земетръс, за топло и звукоизолация.

Съобразно променящата се нормативна уредба в тези отношения са настъпвали и съответващи промени в строителните системи. При това, за всички едропанелни строителни системи е приемана постановката, че сградите ще се експлоатират в условия на осигурено централизирано топлоснабдяване (което се дотираше от държавата).

Нормативната уредба, третираща топлотехническите изисквания на сградите се е променила неколkokратно с годините, съобразявайки се и със съществуващите към даден момент условия за доставяне на енергийни източници. Ниските цени на енергийните източници до края на 70-те години имаха своето отражение върху топлотехническите качества на сградите и съответно на проектираните отоплителни инсталации и отоплителните тела в тях. Последвалата енергийна криза се отрази чувствително както в проектните решения, така и в нормативната уредба. Това доведе до подобряване на топлотехническите качества на едропанелните жилищни сгради. Но в другите системи и особено в монолитното строителство, не бе направено нещо съществено.

Промените в едропанелното жилищно строителство се отразиха в :

- изменения на фасадните панели, увеличаване дебелината на топлоизолационния слой при трислойните панели, намаляване или премахване на топлинни мостове, подобряване състава на бетоните за еднослойните панели;
- задължително полагане на топлоизолационен слой в подовите конструкции над сутерените;
- подобряване топлоизолацията над таванските плочи (покривите до този момент се изпълняваха по тип “студен”), преминаване от ниско към високо подпокривно пространство.

В първоначалните години на едропанелното строителство като материал за ограждащите фасадни конструкции е използван сгурбетон. С изчерпване на тези възможности се премина на еднослойни панели от други материали и към трислойни фасадни панели тип “сандвич”:бетон – пенобетон- бетон. Обикновено дебелините са били съответно 50 мм - 100мм – 50 мм за носещи стенни панели и 50мм- 80мм- 90мм за носещи калканни фасадни стенни панели.

Често пенобетонът е произвеждан и в самите домостроителни комбинати при непрецизни технологии. Получавал се е твърде трошлив материал. Влагането му в натрошено състояние позволявало да се образуват топлинни мостове, надвишаващи проектните и допустими отклонения в тях.

Предвижданото нормативно съпротивление на топлопреминаването е било $R_0=0,95W/m^2C$. За сравнение, R_0 на тухлен зид 25 см е 0.51-0.60. На по-късен етап (с появата на пенополистирола), се въведоха нови варианти на трислойни фасадни панели: бетон 60мм - стиропор 40-80мм - бетон 80мм. При дебелина на панелите 200 мм, съпротивлението на топлопреминаване е следвало да бъде $R_0 = 1,50 W/m^2C$.

Паралелно с усъвършенстване на трислойните, са се търсили нови решения и за еднослойни панели. Широко се въвеждат керамзитобетон, керамзитоперилитобетон, аглопиритбетон и шистотопиритбетон. Еднослойните панели, изпълнени с тези материали и с дебелина 260мм, са имали съпротивление на топлопреминаване, равно на това при 250 мм зидария от кухотели тухли. Проектната норма за керамзитобетонови панели е предписвала използването на материал с обемно тегло $1300 kg/m^3$. За постигане на това обемно тегло е необходимо влагане на керамзит с обемно тегло до $500 kg/m^3$ и на керамзитов пясък. Но влаганият керамзит навсякаде в страната е бил с много по-големи стойности на обемното си тегло ($800 - 850 kg/m^3$). Често поради липса на керамзитов пясък е влаган обикновен пясък , което е водело до допълнително влошаване на топлотехническите качества на панелите.

На много места проектните показатели на влаганите леки бетони се постигат към 1987-1988 г., но отклоненията продължават. В търсене на по-ефективни материали се стига до прилагането на сгуропепелинови смеси, но те имат друг недостатък - въздуховъвличащите им съставки компрометират корозоустойчивостта на стоманата в бетона.

В първите години на развитие на едропанелното строителство се прилага “топъл покрив” с традиционните тогава материали за топлоизолация (сгуробетон, пенобетон) и многопластова хидроизолация. С развитие на строителните системи масово е възприето решението на “студен покрив”. Теплоизолацията, полагана върху таванските

плочи се е изпълнявала от сгуробетон, пенобетон, керамзит, стиропор (в много случаи каширан), битумоперлит (често на плочи), насипен перлит.

Дълги години са се прилагали студени покриви с малка подпокривна височина. Евентуални подобрения на топлоизолацията в такива подпокривни пространства са почти невъзможни без значими намеси (демантиране на покривна плоча и устройване на “топъл покрив”).

В значителен дял от едропанелните сгради (както и в останалото жилищно и обществено строителство), топлоизолацията над неотопляеми помещения (плоча над сутерен) не е изпълнявана. Тази изолация е полагана в малка част от сградите в началните години на едропанелното строителство и в по-големи мащаби - след 1985г. Количеството на тези сгради е трудно преодолимо по статистически данни. За подобна цел е необходимо обследване на конкретните обекти.

В 40 годишния си период на реализация, панелното строителство е обслужвано от над 40 основни и модифицирани строителни системи. Краткото описание на реперните системи дава представа за развитието в хронологичен и технологичен аспект:

Строителна система “Ал. Толстой “- София

- Разработена през 1959 г. от НИПРО-ИТИС, през 1960г. по тази система бе изграден първия едропанелен жилищен комплекс - “Ал. Толстой “, кв. Надежда , София,
- Фасадни панели – дебелина 260 мм - 220 мм сгуробетон и 40 мм хераклит, положен от вътрешната страна на панелите,
- Първа плоча (над сутерен) – с полагане на пласт от 20 мм стиропор,
- Фуги по фасадите – затворени,
- Покрив – тип ”топъл”, с многопластова хидроизолация.

Строителна система жк. “Траен мир” – София

- Разработена през 1960, 5 експериментални блока (4 етажа, ребрести подови конструкции) на ул. “Траен мир” кв. Надежда, София,
- Фасадни панели – трислойни с топлоизолационен слой от “оризолюспобетон “,
- Първа плоча – между ребрата на подовите ребрести панели са насипани оризови люспи,
- Фуги – затворени,
- Покрив - тип “топъл”, с многопластова хидроизолация.

Русенски номенклатури

- В експериментален стадий (1958 – 1961г.) се изпробваха няколко варианта на фасадни панели:
 - ⇒ облицовка от русенски камък (25 мм), носещ пласт от сгуробетон М 50 (150 мм) и пласт конобит (20 мм.)
 - ⇒ облицовка от русенски камък (25 мм), сгуробетон М75 (180 мм), едропорест сгуробетон с обемно тегло 700 кг/ м3 (50 мм) и мазилка 0.5 см или обща дебелина 260 мм
- Базова номенклатура Бн- VIII – Рс (1962) – установява трайно трислойните панели, топлоизолацията е от 100 мм пенобетон; оригинална и модифицирана, тази система се разпространява през 60-те години и във Варна, Бургас, Видин, Ловеч, Плевен, Ямбол;
- Първа плоча (над сутерен) - без топлоизолационен слой;

- Покрив – тип “студен”, предвиден топлоизолационен пласт от пенобетон над таванските плочи.

Строителна система Б-V- Гл за 5 етажни сгради в сеизмични и несеизмични райони

- Разработена е от КНИПИАТ “Главпроект”;
- Фасадни панели – трислойни , с дебелина 200мм, топлоизолационен слой от перлитови плочи с дебелина 100 мм.;
- Първа плоча (над сутерен) - с полагање на топлоизолационен слой от 20 мм;
- Фуги по фасадите – затворени;
- Покрив – тип “студен”.

Номенклатура 2 – 63 обединена за 4 и 6 етажни сгради за сеизмични и несеизмични райони

- Разработена от ИТИС през 1963 г.;
- Фасадни панели – трислойни, дебелина 200 мм, топлоизолационен слой от пенобетон 100мм;
- Фуги по фасадите – затворени;
- Първа плоча (над сутерен) с предвиден пласт от стиропор (20 мм);
- Покрив – тип “студен”;
- По тази система са изпълнявани сгради в София и Русе.

Строителна система Бс VIII СФ, за 8 и 9 етажни жилищни сгради за сеизмични райони

- Фасадни панели – трислойни , дебелина 200 мм, топлоизолационен слой от пенобетон 100мм;
- Фуги по фасадите- затворени;
- Първа плоча (над сутерен) - без предвиден топлоизолационен пласт;
- Покрив – тип “студен”.

Строителна система “2 - 64 – Земляне” за сеизмични райони

- Фасадни панели –еднослойни, от керамзитобетон с дебелина 260 мм, които включват и 20 мм външен защитен фактурен слой;
- Фуги по фасадите- затворени;

Строителна система Бс – V- VIII – 1 – 68 – Пловдив - ИТИС

- Фасадни панели –еднослойни с дебелина 260 мм от аглопоритбетон, включително и 20мм външен защитен фактурен слой;
- Принудителен монтаж на стенни панели;
- Фуги по фасадите- затворени ;
- Първа плоча (над сутерен) без допълнителен топлоизолационен слой;
- Покрив – тип “студен”, с положен пласт керамзит върху таванските плочи.

Строителна система Бс- 69 – СФ

- Разработена в ИПП “Софпроект”;
- Фасадни панели – керамзитобетон М100 за калканни фасадни стени (с дебелина 260 мм) и керамзитоперлитобетон за останалите фасадни панели;
- Фуги – затворени;
- Покрив – тип “студен покрив”;
- Първа плоча (над сутерен) – без предвидена топлоизолация;

Строителна система Бн – IV – VIII – Гл – 69 (Бн – IV – VIII – Гл – 75 – Под, Бн – IV – VIII – Гл – 77 и др.)

- Разработена от КНИПИАТ “Главпроект”;
- Фасадни панели – трислойни:

⇒ калканни фасадни: 100 мм ст. бетон + 60 мм стиропор + 40 мм ст. бетон,

- ⇒ обикновени фасадни : 80 мм ст. бетон + 60 мм стиропор + 60 мм ст. бетон,
- Фуги – затворени;
 - Покрив – тип “студен“, пласт керамзит, положен върху таванската плоча;
 - Строителната система има модификации, наложени основно с оглед съобразяването им с действащите норми за земетръс.

Строителна система БП 79 – Гл

- БП 79-Гл е производна на Бн–IV–VIII–Гл–69 и модификациите ѝ; съществено различие е въвеждането на *отворени фуги* при запазване на останалите основни решения в първичната система;
 - Фасадни панели – трислойни:
- ⇒ калканни фасадни: 100 мм ст. бетон + 60 мм стиропор + 40 мм ст. бетон. След подобряване на решенията с непрекъсната топлоизолация: 100 мм ст. бетон + 80 мм стиропор + 40 мм ст. бетон;
- ⇒ обикновени фасадни : 80 мм ст. бетон + 60 мм стиропор + 60 мм ст. След подобряване на решенията с непрекъсната топлоизолация: 80 мм ст. бетон + 80 мм стиропор + 60 мм ст. бетон;
- Фуги – отворени;
 - Първа плоча – с въведена през 80–те години топлоизолация (40 мм стиропор от долната страна на плочите и замазка);
 - Покрив – тип “студен“, с предвиден топлоизолационен пласт керамзит, положен върху таванската плоча.

Строителна система Бн–IV–VIII–72–Гл (Бс–IV–VIII–72–Гл/Бл, Бс–IV–IX–75–Гл–II–VII ст.)

- Разработена от КНИПИАТ “Главпроект”
- Фасадни панели (калканни) - керемзитобетон М 100, дебелина 200 мм;
- Фуги – затворени
- Първа плоча – с полагане на топлоизолация (отдолу на подовите панели - 40 мм стиропор със съответната замазка).

Строителна система БП- 75-Ск - (ИТИС)

- Фасадни панели – тухлена зидария;
- Калканни стени - бетонни панели с топлоизолация, положена от вътрешната страна;
- Покрив – скатен, с керемиди, с положена топлоизолация върху таванските плочи;
- Първа плоча – с положена топлоизолация върху подовите панели.

Долната таблица представя **петнайсетте** панелни строителни системи, по които са изградени най-много жилища:

№:	Домостроително предприятие	Строителна система	Период на приложение	Изградени жилища	Относителен дял
22	София	Бс - 69 - Сф (ДК1 и ДК 3)	1972 - 1981	76665	10.8%
22	София	Бс - 69 - Сф - УД	1982 - 1992	65713	9.3%
2	Бургас	Бн --VIII - 1. 65 - Рс/Бс	1971 - 1983	40830	5.8%
4	В.Т - Г.О.	Бс - IV-VIII - 72 - Гл - П	1978 - 1992	16790	2.4%
3	Варна	Бн - V - VIII - Вн	1972 - 1981	16428	2.3%
3	Варна	Бн- VIII - Рс/Вн	1965 - 1975	15333	2.2%
3	Варна	БП 79 - Вн	1981 - 1986	14095	2.0%
13	Пазарджик	Бс - IV - IX - 75 - Гл - П	1979 - 1990	12869	1.8%
16	Пловдив	Бс - V- VIII, I - 68 - Пд	1974 - 1981	12599	1.8%

14	Перник	Бс - 69 - Сф /УД-85	1979 - 1992	12077	1.7%
24	Ст. Загора	БП 79 - Гл - А	1981 - 1986	12055	1.7%
22	София	Бс - 2.63 (обединена)	1963 - 1968	12047	1.7%
23	Сф-Столник	Бс -IV-VIII - 72 - Гл(VIIIст)	1976 - 1990	10952	1.5%
26	Х-Димитровград	Бс - VIII- Сф(Н = 2.86)	1965 - 1974	10952	1.5%
16	Пловдив	Бс - V- VIII - 69 - Сф	1972 - 1992	10287	1.5%

Приложение 4

Класификация на жилищния сграден фонд по конструктивни системи и видове строителни материали

Строителни конструкции	Сгради брой	%	Жилища	%	Бр. жилища в 1 сграда	Жилищни помещения				Полезна площ - кв. м				Средна РЗП за 1 жилище	Живущи лица		
						общо	%	в т. ч. стаи	%	общо	%	в т. ч. жилищна площ	%			РЗП-кв.м	%
ОБЩО В СТРАНАТА																	
Общо	2 124 533		3 678 441		1.73	13585475		10312337		233344110		150141127		283 873 613		77.2	7876210
1 Панели (ЕПЖС)	18 900	1	707 441	19	37.43	2230794	16	1562488	15	43859858	19	25269242	17	53 357 491	19	75.4	1779086
2 Стоманобетон (МСБ,ЕК,ППП,ПК)	75 333	4	441 892	12	5.87	1588916	12	1208821	12	31171701	13	19225933	13	37 921 777	13	85.8	1038377
3 Тухли (с бетонна плоча) (МСБ)	578 938	27	1 025 700	28	1.77	4058375	30	3167821	31	71511409	31	47555566	32	86 996 848	31	84.8	2297655
4 Тухли (с гредоред) (МГ)	997 775	47	1 049 355	29	1.05	4120944	30	3180108	31	63577389	27	42710996	28	77 344 755	27	73.7	2089297
5 Камък	95 306	4	103 652	3	1.09	413518	3	318299	3	6312322	3	4094518	3	7 679 224	3	74.1	174229
6 Кирпич (сурови тухли)	294 887	14	287 389	8	0.97	1001076	7	751560	7	14517351	6	9664612	6	17 661 011	6	61.5	470086
7 Дърво	39 810	2	39 926	1	1.00	101884	1	73533	1	1391265	1	964020	1	1 692 536	1	42.4	14853
8 Друг	23 584	1	23 086	1	0.98	69968	1	49707	0.00	1002815	0.00	656240	0.00	1 219 970	0.00	52.8	12627
Жилищна обитавана площ	1 509 819	%	3 056 707	%	2.02	11348411	%	8593960	%	200123541	%	126976376	%	243 459 296	%	79.6	7820168
1 Панели (ЕПЖС)	14 718	1	702 803	23	47.75	2214640	20	1549920	18	43601239	22	25085398	20	53 042 870	22	75.5	1773593
2 Стоманобетон (МСБ,ЕК,ППП,ПК)	59 826	4	424 807	14	7.10	1505839	13	1139997	13	29677506	15	18158967	14	36 104 022	15	85.0	1019123
3 Тухли (с бетонна плоча) (МСБ)	423 573	28	867 281	28	2.05	3431666	30	2670099	31	61735293	31	40452442	32	75 103 763	31	86.6	2275592
4 Тухли (с гредоред) (МГ)	751 465	50	801 548	26	1.07	3234240	28	2504031	29	50728619	25	33845335	27	61 713 648	25	77.0	2080700
5 Камък	58 233	4	66 402	2	1.14	268148	2	206712	2	4135453	2	2666088	2	5 030 965	2	75.8	173869
6 Кирпич (сурови тухли)	188 092	12	180 381	6	0.96	649989	6	491343	6	9601710	5	6356541	5	11 680 912	5	64.8	469949
7 Дърво	6 679	0.00	6 769	0.00	1.01	21296	0.00	15553	0.00	312669	0.00	201632	0.00	380 376	0.00	56.2	14717
8 Друг	7 233	0.00	6 716	0.00	0.93	22593	0.00	16305	0.00	331052	0.00	209973	0.00	402 740	0.00	60.0	12625

* Брой сгради, жилища, помещения; полезна, жилищна и разгъната застроена площ; средна площ на едно жилище в кв.м. РЗП- разпределени по видове стр.материали, и стр.конструкции

Продължение на приложение 4

	Строителни конструкции	Сгради брой	%	Жилища	%	Бр. жилища в 1сграда	Жилищни помещения				Полезна площ - кв. м				Средна РЗП за 1 жилище	Живущи лица		
							общо	%	в т. ч. стан	%	общо	%	в т. ч. жилищна площ	%			РЗП-кв.м	%
В ГРАДОВЕТЕ																		
	Общо	740 450	%	2 291 364	%	3.09	7969843	%	5954633	%	146957155	%	91519098	%	178 779 994	%	78.0	5436753
1	Панели (ЕПЖС)	13 076	2	695 431	30	53.18	2192312	28	1534820	26	43212730	29	24858013	27	52 570 231	29	75.6	1758248
2	Стоманобетон (МСБ,ЕК,ППП,ПК)	45 545	6	406 184	18	8.92	1425270	18	1076964	18	28367259	19	17285327	19	34 510 047	19	85.0	966303
3	Тухли (с бетонна плоча) (МСБ)	272 221	37	702 498	31	2.58	2647267	33	2046759	34	48811641	33	31618507	35	59 381 558	33	84.5	1662338
4	Тухли (с гредоред) (МГ)	326 182	44	399 339	17	1.22	1433735	18	1091928	18	22696860	15	15131506	17	27 611 752	15	69.1	890093
5	Камък	9 468	1	11 642	1	1.23	41887	1	31880	1	632139	0.00	414786	0.00	769 026	0.00	66.1	23517
6	Кирпич (сурови тухли)	59 450	8	61 330	3	1.03	195271	2	146387	2	2767168	2	1867799	2	3 366 384	2	54.9	128877
7	Дърво	11 792	2	12 197	1	1.03	26888	0.00	20469	0.00	368766	0.00	273547	0.00	448 620	0.00	36.8	5057
8	Друг	2 716	0.00	2 743	0.00	1.01	7213	0.00	5426	0.00	100592	0.00	69613	0.00	122 375	0.00	44.6	2320
	Жилищна обитавана площ	586 814	%	2 132 940	%	3.63	7440846	%	5540299	%	138861084	%	85723353	%	168 930 759	%	79.2	5396739
1	Панели (ЕПЖС)	12 172	2	694 149	33	57.03	2186601	29	1529922	28	43102185	31	24778669	29	52 435 748	31	75.5	1753198
2	Стоманобетон (МСБ,ЕК,ППП,ПК)	40 524	7	400 038	19	9.87	1392431	19	1049106	19	27716408	20	16818417	20	33 718 258	20	84.3	949575
3	Тухли (с бетонна плоча) (МСБ)	221 354	38	649 450	30	2.93	2451245	33	1888836	34	45655148	33	29310810	34	55 541 543	33	85.5	1648093
4	Тухли (с гредоред) (МГ)	259 739	44	331 930	16	1.28	1221958	16	930674	17	19647509	14	12985585	15	23 902 079	14	72.0	886221
5	Камък	6 883	1	9 027	0.00	1.31	32975	0.00	25092	0.00	504743	0.00	328790	0.00	614 043	0.00	68.0	23417
6	Кирпич (сурови тухли)	43 603	7	45 390	2	1.04	146785	2	110153	2	2106411	2	1416745	2	2 562 544	2	56.5	128858
7	Дърво	1 600	0.00	1 994	0.00	1.25	5750	0.00	4241	0.00	83819	0.00	55537	0.00	101 970	0.00	51.1	5057
8	Друг	939	0.00	962	0.00	1.02	3101	0.00	2275	0.00	44861	0.00	28800	0.00	54 575	0.00	56.7	2320

Приложение 5.1.

Класификация на жилищния сграден фонд по конструктивни системи и по етажност – общо за страната

№	Вид конструкция	Бр.сгради	%	%	Бр.жилища	%	%	Бр.обитатели	%	%
	а)Общо за вс.конструкции	1 794 989	от а)	от б)	3 348 565	от а)	от б)	7 820 168	от а)	от б)
1	ЕПЖС	15 629	0.87	1.09	704 077	21.03	23.62	1 773 593	22.68	24.81
2	Стоманобетон	65 451	3.65	4.58	431 833	12.90	14.49	1 019 123	13.03	14.26
3	ТМ със ст.б.	473 360	26.37	33.15	920 072	27.48	30.86	2 275 592	29.10	31.83
4	ТМ с гредоред	873 652	48.67	61.18	925 223	27.63	31.04	2 080 700	26.61	29.10
	б)Общо за горните 4 констр.	1 428 092			2 981 205			7 149 008		
	%от вс.конструкции	79.56			89.03			91.42		

II Общо за страната от 1 и 2 етажа

№	Вид конструкция	Бр.сгради	%	%	Бр.жилища	%	%	Бр.обитатели	%	%
	а)Общо за вс.конструкции 1-2ет	1 703 438	от а)	от б)	1 829 165	от а)	от б)	4 174 154	от а)	от б)
1	ЕПЖС	4 850	0.28	0.36	7 739	0.42	0.53	18 613	0.45	0.53
2	Стоманобетон	42 827	2.51	3.20	56 982	3.12	3.89	150 901	3.62	4.30
3	ТМ със ст.б.	422 852	24.82	31.60	504 437	27.58	34.44	1 325 809	31.76	37.77
4	ТМ с гредоред	867 484	50.93	64.83	895 621	48.96	61.14	2 014 951	48.27	57.40
	б)Общо за горните 4 констр.	1 338 013			1 464 779			3 510 274		
	%от вс.конструкции 1-2ет.	78.55			80.08			84.10		
	%от вс.конструкции 1-10ет.	74.54			43.74			44.89		

III Общо за страната от 3-10 и над 10 етажа, т.е.с изключване на 1 и 2 етажните сгради

№	Вид конструкция	Бр.сгради	%	%	Бр.жилища	%	%	Бр.обитатели	%	%
	а)Общо за вс.конструкции 3-10ет	91 551	от а)	от б)	1 519 400	от а)	от б)	3 646 014	от а)	от б)
1	ЕПЖС	10 779	11.77	11.97	696 338	45.83	45.92	1 754 980	48.13	48.23
2	Стоманобетон	22 624	24.71	25.12	374 851	24.67	24.72	868 222	23.81	23.86
3	ТМ със ст.б.	50 508	55.17	56.07	415 635	27.36	27.41	949 783	26.05	26.10
4	ТМ с гредоред	6 168	6.74	6.85	29 602	1.95	1.95	65 749	1.80	1.81
	б)Общо за горните 4 констр.	90 079			1 516 426			3 638 734		
	%от вс.конструкции 3-10ет.	98.39			99.80			99.80		
	%от вс.конструкции 1-10ет.	5.02			45.29			46.53		

*Изключени са временно обитаваните жилища, т.е. вилите; делът на необитаемите жилища е 8.7%, но от жилищата с етажност 3-10ет делът им е пренебрежимо малък – 0.28%

Приложение 5.2.

Класификация на жилищния сграден фонд по конструктивни системи и по етажност – само за градовете

№	Вид конструкция	Бр.сгради	%	%	Бр.жилища	%	%	Бр.обитатели	%	%
	Общо за вс.конструкции-страната	1 794 989			3 348 565			7 820 168		
	а)Общо за вс.конструкции-градове	654 861	от а)	от б)	2 205 481	от а)	от б)	5 396 739	от а)	от б)
1	ЕПЖС	12 334	1.88	2.10	694 599	31.49	32.57	1 753 198	32.49	33.48
2	Стоманобетон	42 519	6.49	7.25	403 002	18.27	18.90	949 575	17.60	18.13
3	ТМ със ст.б.	237 208	36.22	40.45	667 439	30.26	31.30	1 648 093	30.54	31.47
4	ТМ с гредоред	294 311	44.94	50.19	367 466	16.66	17.23	886 221	16.42	16.92
	б)Общо за горните 4 констр.	586 372			2 132 506			5 237 087		
	%от вс.конструкции - в градовете	89.54			96.69			97.04		
	%от вс.конструкции - в страната	32.67			63.68			66.97		
II Общо за градовете от 1 и 2 етажа										
№	Вид конструкция	Бр.сгради	%	%	Бр.жилища	%	%	Бр.обитатели	%	%
	а)Общо за вс.конструкции 1-2ет	574 585	от а)	от б)	718 173	от а)	от б)	1 823 263	от а)	от б)
1	ЕПЖС	1 845	0.32	0.36	4 346	0.61	0.67	11 069	0.61	0.66
2	Стоманобетон	22 015	3.83	4.35	33 882	4.72	5.25	93 285	5.12	5.60
3	ТМ със ст.б.	193 635	33.70	38.24	268 107	37.33	41.51	736 049	40.37	44.20
4	ТМ с гредоред	288 888	50.28	57.05	339 533	47.28	52.57	824 869	45.24	49.53
	б)Общо за горните 4 констр.	506 383			645 868			1 665 272		
	%от вс.конструкции 1-2ет.	88.13			89.93			91.33		
	%от вс.конструкции 1-10ет.	77.33			29.28			30.86		
III Общо за градовете от 3-10 и над 10 етажа, т.е.с изключване на 1 и 2 етажните сгради										
№	Вид конструкция	Бр.сгради	%	%	Бр.жилища	%	%	Бр.обитатели	%	%
	а)Общо за вс.конструкции 3-10ет	80 276	от а)	от б)	1 487 308	от а)	от б)	3 573 476	от а)	от б)
1	ЕПЖС	10 489	13.07	13.11	690 253	46.41	46.43	1 742 129	48.75	48.77
2	Стоманобетон	20 504	25.54	25.63	369 120	24.82	24.83	856 290	23.96	23.97
3	ТМ със ст.б.	43 573	54.28	54.47	399 332	26.85	26.86	912 044	25.52	25.53
4	ТМ с гредоред	5 423	6.76	6.78	27 933	1.88	1.88	61 352	1.72	1.72
	б)Общо за горните 4 констр.	79 989			1 486 638			3 571 815		
	%от вс.конструкции 3-10ет.	99.64			99.95			99.95		
	%от вс.конструкции 1-10ет.	12.21			67.41			66.18		
	%от вс.конструкции - в страната	4.46			44.40			45.67		

Приложение 6

1.1 Таблица с топлотехническите характеристики на ограждащите стени при различни конструктивни системи

№	Строителна система Номенклатура (год)	d m	d m	d m	R ₀ пр,ст, пп,п,т	К ₀	Оста тък R ₀	λ	Допълн ителна топлои зола ция, м	Топлин ен мост по перифе рията	Допълн ителна топлои зола ция, м	Коефици ент изпъл нение	Допълн ителна топлои зола ция, м
1	Тухлена зидария плътни тухли -38см	вътр.ВП маз 0.02	тухл.зид 0.38	външ.ВПмаз 0.02	0.70	1.42	1.30	0.03	0.039		0.039	1.15	0.045
2	Тухлена зидария плътни тухли -25см	вътр.ВП маз 0.02	тухл.зид 0.25	външ.ВПмаз 0.02	0.54	1.86	1.46	0.03	0.044		0.044	1.15	0.050
3	Тухлена зидария решетъчни тухли -25см	вътр.ВП маз 0.02	тухл.зид 0.25	външ.ВПмаз 0.02	0.70	1.42	1.30	0.03	0.039		0.039	1.15	0.045
4	Тухлена зидария тухли четворки-25см	вътр.ВП маз 0.02	тухл.зид 0.25	външ.ВПмаз 0.02	0.80	1.25	1.20	0.03	0.036		0.036	1.15	0.041
	R _k =2.00; k _{max} =0.50	сгуробетон 1200 кг/м3	хераклит										
1	Сф-Ал.Толстой(60)	0.22	0.04		0.84	1.19	1.16	0.03	0.035		0.035	1.1	0.038
	R _k =2.00; k _{max} =0.50	оризолюспоб етон											
2	Сф-Траен мир(60)	0.25			0.79	1.26	1.21	0.03	0.036		0.036	1.1	0.040
		ст.бет.	пенобетон 800 кг/м3	ст.бет.									
3	Рс-Бн-VIII-Рс(62)	0.09	0.10	0.06	0.65	1.55	1.35	0.03	0.041		0.041	1.1	0.045
		ст.бет.	перлитобетон 800 кг/м3	ст.бет.									
4	Б-V-Гл	0.05	0.10	0.05	0.62	1.62	1.38	0.03	0.042		0.042	1.1	0.046
		ст.бет.	пенобетон 800 кг/м3	ст.бет.						0.354			
5	2-63 обединена(63)	0.05	0.10	0.05	0.62	1.62	1.38	0.03	0.042	0.354	0.044	1.05	0.046
		ст.бет.	пенобетон 800 кг/м3	ст.бет.						0.354			
6	Бс VIII Сф	0.05	0.10	0.05	0.62	1.62	1.38	0.03	0.042	0.354	0.044	1.05	0.046
		керамзитобетон 1300кг/м3	защитен слой										
7	2-64-Земляне (64)	0.26	0.02		0.75	1.34	1.25	0.03	0.038		0.038	1.1	0.041

Продължение на приложение 6

	аглопоритобетон 1300 кг/м3		защитен слой										
8	Бс-V-VIII-1-68Пловд	0.26	0.02		0.70	1.42	1.30	0.03	0.039		0.039	1.1	0.043
	керамзитобетон а за фасадите керамзитоперлитобетон 1100 кг/м3												
9	Бс-69-Сф	0.26			0.85	1.17	1.15	0.03	0.034		0.034	1.1	0.038
	75Г и 77Г	ст.бет.	стиропор	ст.бет.						0.354			
10	Бн-IV-VIII-Гл-69	0.10	0.06	0.04	1.88	0.53	0.12	0.03	0.004	0.354	0.017	1.25	0.022
		ст.бет.	стиропор	ст.бет.						0.354			
11	Бп 79-Гл 60мм	0.10	0.06	0.04	1.88	0.53	0.12	0.03	0.004	0.354	0.017	1.25	0.022
	R _k =2.00; k _{max} =0.50	ст.бет.	стиропор	ст.бет.						0.354			
12	Бп 79-Гл 80мм	0.08	0.08	0.04	2.41	0.42	-0.41	0.03	-0.012	0.354	0.006	1.25	0.008
	също - при калкан	0.08	0.08	0.04	2.41	0.42	-0.41	0.03	-0.012	0.354	-0.004	1.3	-0.005
	Гл/Бл	керамзитобетон 1300 кг/м3								0.354			
13	Бн-IV-VIII-72-Гл	0.20			0.60	1.68	1.40	0.03	0.042	0.354	0.042	1.1	0.046

Приложение 7.

Класификация на съществуващия сграден фонд (на 3+ етажа с ОПС) по строителни системи и години на построяване, за които по експертна преценка е прието прилагане на необходимите мерки за обновяване
А.Обща РЗП на жилищния сграден фонд в градовете – подходящ за прилагане на мерки по обновяване

	Общо	До края на 1929г.	1930 - 1939г.	1940 - 1949г.	1950 - 1959г.	1960 - 1969г.	1970 - 1979г.	1980- 1984г.	1985 - 1989г.	1990- 1994г.	1995 - 2001г.
В градовете общо за страната											
Сгради	161 138	0	0	0	12253	45633	55305	23181	20335	3242	1189
Жилища	1 334 525	0	0	0	42320	218735	483080	282700	231900	62000	13790
Полезна площ	86 887 689	0	0	0	2723407	14174834	31091075	17908491	15628899	4337741	1023240
Разгъната застроена площ	105 702 784	0	0	0	3313148	17244324	37823692	21786486	19013259	5277057	1244818
Панели											
Сгради	12 243				0	834	3658	3155	3019	1206	371
Жилища	689 675				0	42735	239250	189000	160000	50000	8690
Полезна площ	42 814 276				0	2546151	14332370	11578526	10348641	3396901	611688
Разгъната застроена площ	52 085 494				0	3097508	17435973	14085798	12589587	4132482	744146
Стоманобетонни											
Сгради	29 221				1385	5970	9668	4512	4833	2036	818
Жилища	310 000				10520	55000	123730	58100	45550	12000	5100
Полезна площ	20 967 278				674282	3609570	8278641	3766305	3286086	940841	411553
Разгъната застроена площ	25 507 638				820294	4391205	10071339	4581880	3997672	1144575	500672
Масивни сгради											
Сгради	119 674				10869	38829	41979	15513	12484		
Жилища	334 850				31800	121000	120100	35600	26350		
Полезна площ	23 106 135				2049125	8019113	8480064	2563661	1994172		
Разгъната застроена площ	28 109 653				2492853	9755611	10316380	3118809	2426000		

*Изведеният в приложение 6 брой на жилищата по конструктивни системи е уточнен допълнително в приложение 8 по отношение на периода на построяване и ОПС.

Приложение 7.1.

Б.Обща РЗП на жилищния сграден фонд в градовете с необходимост от прилагане на мерки по **обновяване на топлоизолацията**

	Общо	До края на 1929г.	1930 – 1939г.	1940 – 1949г.	1950 – 1959г.	1960 – 1969г.	1970 – 1979г.	1980- 1984г.	1985 – 1989г.	1990- 1994г.	1995 – 2001г.
В градовете общо за страната, %	50.75				45.00	54.49	64.22	50.00	33.38	18.25	21.03
Сгради	80 203	0	0	0	5514	23025	31149	11590	7832	792	301
Жилища	684 683	0	0	0	19044	120051	313544	141350	76760	11100	2834
Полезна площ	44 094 001	0	0	0	1225533	7723955	19966565	8954246	5216695	791787	215219
Разгъната застроена площ	53 642 337	0	0	0	1490916	9396539	24290225	10893243	6346345	963245	261824
Панели, %	51.74					75	75	50	30	15	15
Сгради	6 089				0	626	2743	1578	906	181	56
Жилища	362 792				0	32051	179438	94500	48000	7500	1304
Полезна площ	22 154 034				0	1909613	10749277	5789263	3104592	509535	91753
Разгъната застроена площ	26 951 380				0	2323131	13076980	7042899	3776876	619872	111622
Стоманобетонни, %	48.96	15	25	35	45	50	55	50	40	30	30
Сгради	13 971	0	0	0	623	2985	5317	2256	1933	611	246
Жилища	152 686	0	0	0	4734	27500	68052	29050	18220	3600	1530
Полезна площ	10 264 770	0	0	0	303427	1804785	4553253	1883153	1314435	282252	123466
Разгъната застроена площ	12 487 554	0	0	0	369132	2195602	5539237	2290940	1599069	343372	150202
Масивни сгради, %	50.53	15	25	35	45	50	55	50	40	30	30
Сгради	60 144	0	0	0	4891	19414	23089	7757	4993	0	0
Жилища	169 205	0	0	0	14310	60500	66055	17800	10540	0	0
Полезна площ	11 675 197	0	0	0	922106	4009556	4664035	1281830	797669	0	0
Разгъната застроена площ	14 203 403	0	0	0	1121784	4877806	5674009	1559404	970400	0	0

Приложение 7.2.

В.Обща РЗП на жилищния сграден фонд в градовете с необходимост от прилагане на мерки по **обновяване на външната дограма**

	Общо	До края на 1929г.	1930 - 1939г.	1940 - 1949г.	1950 - 1959г.	1960 - 1969г.	1970 - 1979г.	1980- 1984г.	1985 - 1989г.	1990- 1994г.	1995 - 2001г.
В градовете общо за страната, %	50.75				45.00	54.49	64.22	50.00	33.38	18.25	21.03
Сгради	80 203	0	0	0	5514	23025	31149	11590	7832	792	301
Жилища	684 683	0	0	0	19044	120051	313544	141350	76760	11100	2834
Полезна площ	44 094 001	0	0	0	1225533	7723955	19966565	8954246	5216695	791787	215219
Разгъната застроена площ	53 642 337	0	0	0	1490916	9396539	24290225	10893243	6346345	963245	261824
Панели, %	51.74					75	75	50	30	15	15
Сгради	6 089				0	626	2743	1578	906	181	56
Жилища	362 792				0	32051	179438	94500	48000	7500	1304
Полезна площ	22 154 034				0	1909613	10749277	5789263	3104592	509535	91753
Разгъната застроена площ	26 951 380				0	2323131	13076980	7042899	3776876	619872	111622
Стоманобетонни, %	48.96	15	25	35	45	50	55	50	40	30	30
Сгради	13 971	0	0	0	623	2985	5317	2256	1933	611	246
Жилища	152 686	0	0	0	4734	27500	68052	29050	18220	3600	1530
Полезна площ	10 264 770	0	0	0	303427	1804785	4553253	1883153	1314435	282252	123466
Разгъната застроена площ	12 487 554	0	0	0	369132	2195602	5539237	2290940	1599069	343372	150202
Масивни сгради, %	50.53	15	25	35	45	50	55	50	40	30	30
Сгради	60 144	0	0	0	4891	19414	23089	7757	4993	0	0
Жилища	169 205	0	0	0	14310	60500	66055	17800	10540	0	0
Полезна площ	11 675 197	0	0	0	922106	4009556	4664035	1281830	797669	0	0
Разгъната застроена площ	14 203 403	0	0	0	1121784	4877806	5674009	1559404	970400	0	0

Приложение 7.3.

Г.Обща РЗП на жилищния сграден фонд в градовете с необходимост от прилагане на мерки по **обновяване на хидроизолацията**

	Общо	До края на 1929г.	1930 - 1939г.	1940 - 1949г.	1950 - 1959г.	1960 - 1969г.	1970 - 1979г.	1980- 1984г.	1985 - 1989г.	1990- 1994г.	1995 - 2001г.
В градовете общо за страната, %	36.53				40.00	38.98	45.74	37.63	23.18	11.75	2.99
Сгради	40 318	0	0	0	4901	14107	15472	4581	1057	181	19
Жилища	504 838	0	0	0	16928	86988	228433	108555	56000	7500	435
Полезна площ	31 738 126	0	0	0	1089363	5525526	14222335	6738758	3622024	509535	30584
Разгъната застроена площ	38 610 858	0	0	0	1325259	6722051	17302111	8198002	4406356	619872	37207
Панели, %	51.43					80	70	50	35	15	5
Сгради	6 061				0	667	2560	1578	1057	181	19
Жилища	360 098				0	34188	167475	94500	56000	7500	435
Полезна площ	22 020 986				0	2036921	10032659	5789263	3622024	509535	30584
Разгъната застроена площ	26 789 521				0	2478006	12205181	7042899	4406356	619872	37207
Стоманобетонни, %	19.02	30	35	40	40	30	25	15	0	0	0
Сгради	5 439	0	0	0	554	1791	2417	677	0	0	0
Жилища	60 356	0	0	0	4208	16500	30933	8715	0	0	0
Полезна площ	3 987 190	0	0	0	269713	1082871	2069660	564946	0	0	0
Разгъната застроена площ	4 850 596	0	0	0	328118	1317361	2517835	687282	0	0	0
Масивни сгради, %	24.80	30	35	40	40	30	25	15	0	0	0
Сгради	28 818	0	0	0	4347	11649	10495	2327	0	0	0
Жилища	84 385	0	0	0	12720	36300	30025	5340	0	0	0
Полезна площ	5 729 949	0	0	0	819650	2405734	2120016	384549	0	0	0
Разгъната застроена площ	6 970 741	0	0	0	997141	2926683	2579095	467821	0	0	0

Приложение 7.4.

Д.Обща РЗП на жилищния сграден фонд в градовете с необходимост от прилагане на мерки по обновяване на В и К

	Общо	До края на 1929г.	1930 - 1939г.	1940 - 1949г.	1950 - 1959г.	1960 - 1969г.	1970 - 1979г.	1980- 1984г.	1985 - 1989г.	1990- 1994г.	1995 - 2001г.
В градовете общо за страната, %	38.56				45.00	54.49	52.30	33.23	15.00	0.00	0.00
Сгради	66 536	0	0	0	5514	23025	27835	7112	3050	0	0
Жилища	521 643	0	0	0	19044	120051	253503	94260	34785	0	0
Полезна площ	33 507 453	0	0	0	1225533	7723955	16262156	5951474	2344335	0	0
Разгъната застроена площ	40 763 325	0	0	0	1490916	9396539	19783645	7240236	2851989	0	0
Панели, %	35.96					75	55	35	15	0	0
Сгради	4 194				0	626	2012	1104	453	0	0
Жилища	253 789				0	32051	131588	66150	24000	0	0
Полезна площ	15 397 197				0	1909613	7882803	4052484	1552296	0	0
Разгъната застроена площ	18 731 383				0	2323131	9589785	4930029	1888438	0	0
Стоманобетонни, %	37.54	15	25	35	45	50	50	30	15	0	0
Сгради	10 520	0	0	0	623	2985	4834	1354	725	0	0
Жилища	118 362	0	0	0	4734	27500	61865	17430	6833	0	0
Полезна площ	7 870 337	0	0	0	303427	1804785	4139321	1129892	492913	0	0
Разгъната застроена площ	9 574 619	0	0	0	369132	2195602	5035670	1374564	599651	0	0
Масивни сгради, %	44.32	15	25	35	45	50	50	30	15	0	0
Сгради	51 821	0	0	0	4891	19414	20990	4654	1873	0	0
Жилища	149 493	0	0	0	14310	60500	60050	10680	3953	0	0
Полезна площ	10 239 919	0	0	0	922106	4009556	4240032	769098	299126	0	0
Разгъната застроена площ	12 457 322	0	0	0	1121784	4877806	5158190	935643	363900	0	0

Приложение 7.5.

Е.Обща РЗП на жилищния сграден фонд в градовете с необходимост от прилагане на мерки по обновяване на ОБ

	Общо	До края на 1929г.	1930 - 1939г.	1940 - 1949г.	1950 - 1959г.	1960 - 1969г.	1970 - 1979г.	1980- 1984г.	1985 - 1989г.	1990- 1994г.	1995 - 2001г.
В градовете общо за страната, %	28.29				45.00	50.90	35.00	25.00	5.00	0.00	0.00
Сгради	54 541	0	0	0	5514	22858	19357	5795	1017	0	0
Жилища	381 896	0	0	0	19044	111504	169078	70675	11595	0	0
Полезна площ	24 580 702	0	0	0	1225533	7214725	10881876	4477123	781445	0	0
Разгъната застроена площ	29 903 531	0	0	0	1490916	8777037	13238292	5446621	950663	0	0
Панели, %	22.96					55	35	25	5	0	0
Сгради	2 679				0	459	1280	789	151	0	0
Жилища	162 492				0	23504	83738	47250	8000	0	0
Полезна площ	9 828 776				0	1400383	5016329	2894631	517432	0	0
Разгъната застроена площ	11 957 149				0	1703629	6102591	3521449	629479	0	0
Стоманобетонни, %	29.15	15	25	35	45	50	35	25	5	0	0
Сгради	8 361	0	0	0	623	2985	3384	1128	242	0	0
Жилища	92 342	0	0	0	4734	27500	43306	14525	2278	0	0
Полезна площ	6 111 617	0	0	0	303427	1804785	2897524	941576	164304	0	0
Разгъната застроена площ	7 435 057	0	0	0	369132	2195602	3524969	1145470	199884	0	0
Масивни сгради, %	37.39	15	25	35	45	50	35	25	5	0	0
Сгради	43 501	0	0	0	4891	19414	14693	3878	624	0	0
Жилища	127 063	0	0	0	14310	60500	42035	8900	1318	0	0
Полезна площ	8 640 309	0	0	0	922106	4009556	2968022	640915	99709	0	0
Разгъната застроена площ	10 511 325	0	0	0	1121784	4877806	3610733	779702	121300	0	0

2 Приложение 8

2.1 ПРЕДВАРИТЕЛНИ РАЗЧЕТИ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА В ГРАДОВЕТЕ

	Вид на мерките по обновяване/строителни системи	РЗП, кв.м	Предварителна цена лв/кв.м.РЗП	Основен пакет I част, х.лв	Предварителна цена лв/кв.м.РЗП	Основен пакет I и II част, х.лв
1.	Общи мероприятия, Конструкция и други (ел.)					
	ЕПЖС	26 951 380	15.1	406 965	18.9	509 381
	СТБ	12 487 554	15.1	188 562	18.9	236 014
	МС	14 203 403	15.1	214 471	18.9	268 444
	Всичко	53 642 337		809 999		1 013 840
2.	ХИДРОИЗОЛАЦИЯ И РЕМОНТ НА ПОКРИВНИ КОНСТРУКЦИИ					
	ЕПЖС	26 789 521	5.5	147 342	5.5	147 342
	СТБ	4 850 596	5.5	26 678	5.5	26 678
	МС	6 970 741	5.5	38 339	5.5	38 339
	Всичко	38 610 858		212 359		212 359
3.	ТОПЛОИЗОЛАЦИЯ (екструдирен пенополистирол)					
	ЕПЖС	26 951 380	15.95	429 874	15.95	429 874
	СТБ	12 487 554	15.95	199 176	15.95	199 176
	МС	14 203 403	15.95	226 544	15.95	226 544
	Всичко	53 642 337		855 595		855 595
4.	ДОГРАМА					
	ЕПЖС	26 951 380	29.7	800 455	29.7	800 455
	СТБ	12 487 554	29.7	370 880	29.7	370 880
	МС	14 203 403	29.7	421 841	29.7	421 841
	Всичко	53 642 337		1 593 177		1 593 177
5.	ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ					
	ЕПЖС	18 731 383	5.92	110 889	5.92	110 889
	СТБ	9 574 619	5.92	56 681	5.92	56 681
	МС	12 457 322	5.92	73 747	5.92	73 747
	Всичко	40 763 324		241 318		241 318
6.	ТРЪБНА МРЕЖА ОВ					
	ЕПЖС	11 957 149	2.03	24 273	7.63	91 233
	СТБ	7 435 057	2.03	15 093	7.63	56 729
	МС	10 511 325	2.03	21 337	7.63	80 201
	Всичко	29 903 531		60 704		228 163

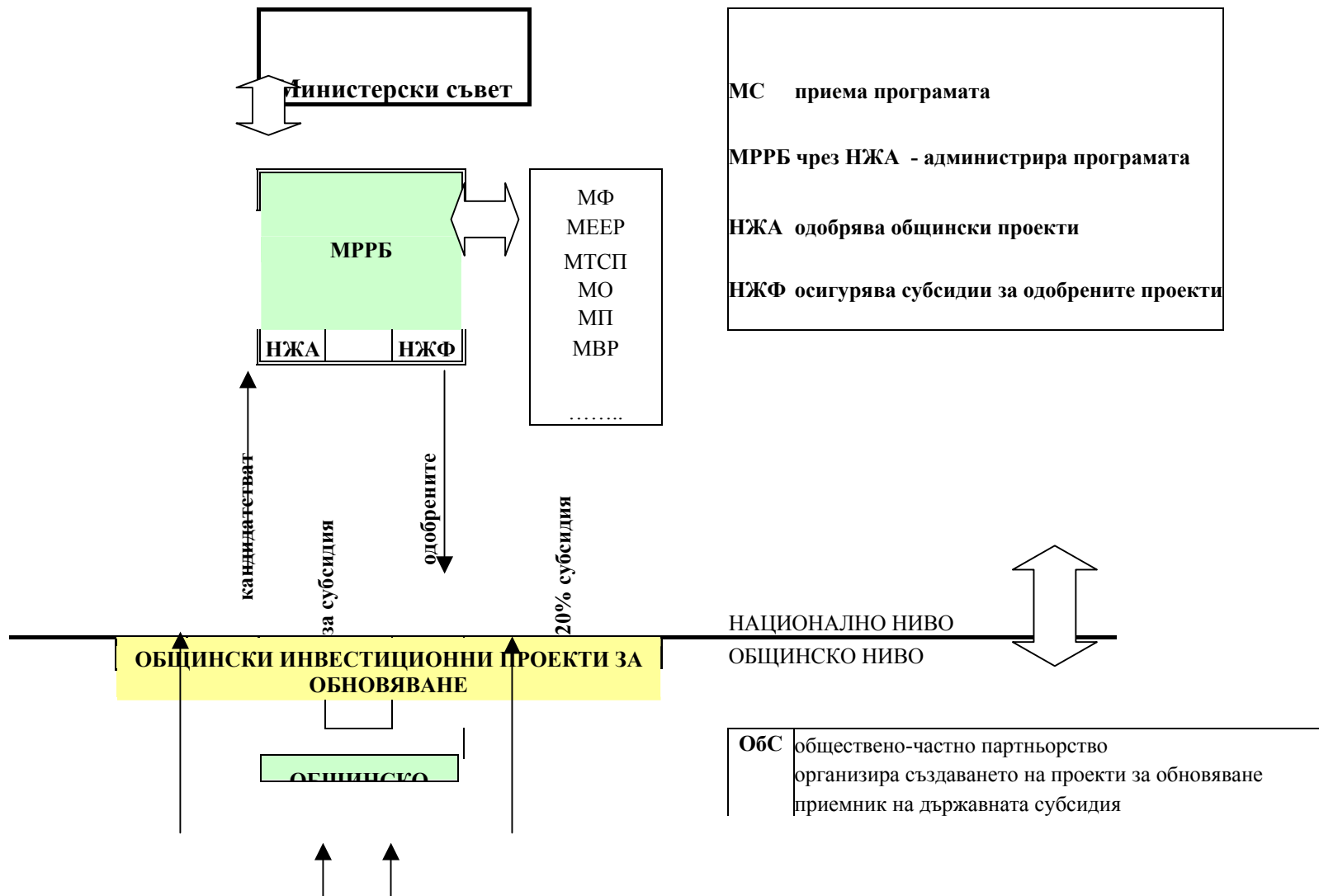
		Всичко	74.2		83.6	
		ЕПЖС		1 919 801		2 089 176
		СТБ		857 072		946 161
		МС		996 281		1 109 117
		Всичко		3 773 154		4 144 455

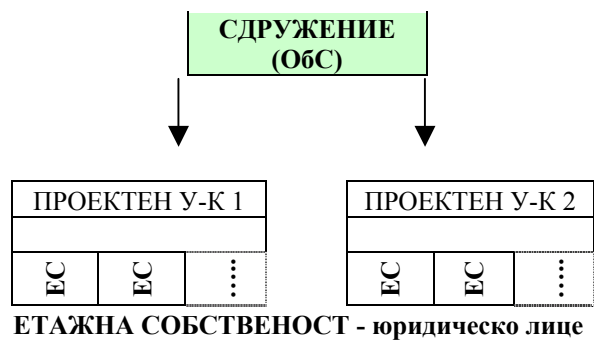
За изпълнение на основния пакет технически мерки по Приложение 2 е приета обща стойност за I и II етап от програмата в размер на 4 150 000 хил.лева

ИНСТИТУЦИОНАЛНА СХЕМА

НА

НАЦИОНАЛНА ПРОГРАМА ЗА ОБНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ СГРАДИ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ





	приемник на средствата от собствениците
	организира избор на изпълнител
	финансира обновяването
ЕС	участва в ОС и решенията му
	организира собствениците
	инвеститорски контрол