



**Семинар**  
**Енергийна ефективност**  
**Техническа паспортизация**  
*24 февруари 2010*  
*София*

24/02/2010



- **Habitat for Humanity International** е християнска организация, работеща в обществена полза, посветена на каузата за елиминиране на мизерните жилищни условия.
- От основаването си през 1976, Хабитат е построила или ремонтирала повече от 350 000 жилища по света и е осигурила скромни, финансово достъпни жилища за повече от 1,75 милиона души.



**В Европа и Централна Азия Хабитат работи в 20 държави, в партньорство с дарители и доброволци от региона. В 17 страни:**

- строи и ремонтира жилища
- предлага микрофинансиране за подобряване на жилищните условия
- реализира проекти, свързани с осигуряването на питейна вода и канализационна структура
- реакция в случай на природни бедствия
- лобиране за каузата на достъпните жилища



**Хабитат България съществува от 2001 година като Фондация „Подслон за човечеството” и работи по няколко проекта за подобряване на жилищните условия в страната.**



- Работим заедно със семейства и отделни личности за подобряване на жилищните условия: подпомагаме самотни майки, хора с увреждания, семейства с ниски доходи, семейства в риск.
- Отпускаме достъпни заеми с дълъг период на изплащане за приоритетни ремонти, енергийна ефективност и достъпност на средата.
- Партнираме си с местни неправителствени организации и държавни институции за осъществяването на жилищни подобрения, които имат реален ефект върху живота на хората



Нашите приоритети са:

- подобряване на жилищните условия на лица и семейства с ниски доходи както и на лица и семейства в риск
- енергийна ефективност на жилищния фонд
- възстановяване на жилищни щети в резултат от природни бедствия и аварии

Проектът на Хабитат България „**Моят дом не е моята крепост**” дава възможност на семейства на деца и младежи с увреждания да получат безлихвени заеми, за да ремонтират жилищата си и да създадат по-добри условия на живот за децата си.



От 2009 година Хабитат България предлага подкрепа на семейства, където има **риск от изоставяне на децата**. Ремонтите в жилищата се осъществяват постепенно като се отпускат безлихвени заеми за извършване на малки, приоритетни ремонти.





Хабитат България, в партньорство с Микрофонд АД, отпуска на сдруженията на собствениците заеми за **ремонти на общите части на сградите**, които да доведат до:

- удовлетворяване на стремежа на семействата да живеят в чиста, красива и сигурна среда
- постигане на енергийна ефективност



**Програмата за микрофинансиране,** провеждана съвместно с Микрофонд предлага финансиране на различни подобрения в жилищата:

- ремонт на покрив
- изолация
- подновяване на баня
- смяна на дограма
- подмяна на неефективни отоплителни уреди и други

Участниците в програмата по финансово обучение усвояват полезни знания, умения и нагласи, необходими за възприемането на добри практики по отношение на приходите, разходите, спестяванията, заемите и инвестициите на едно домакинство.



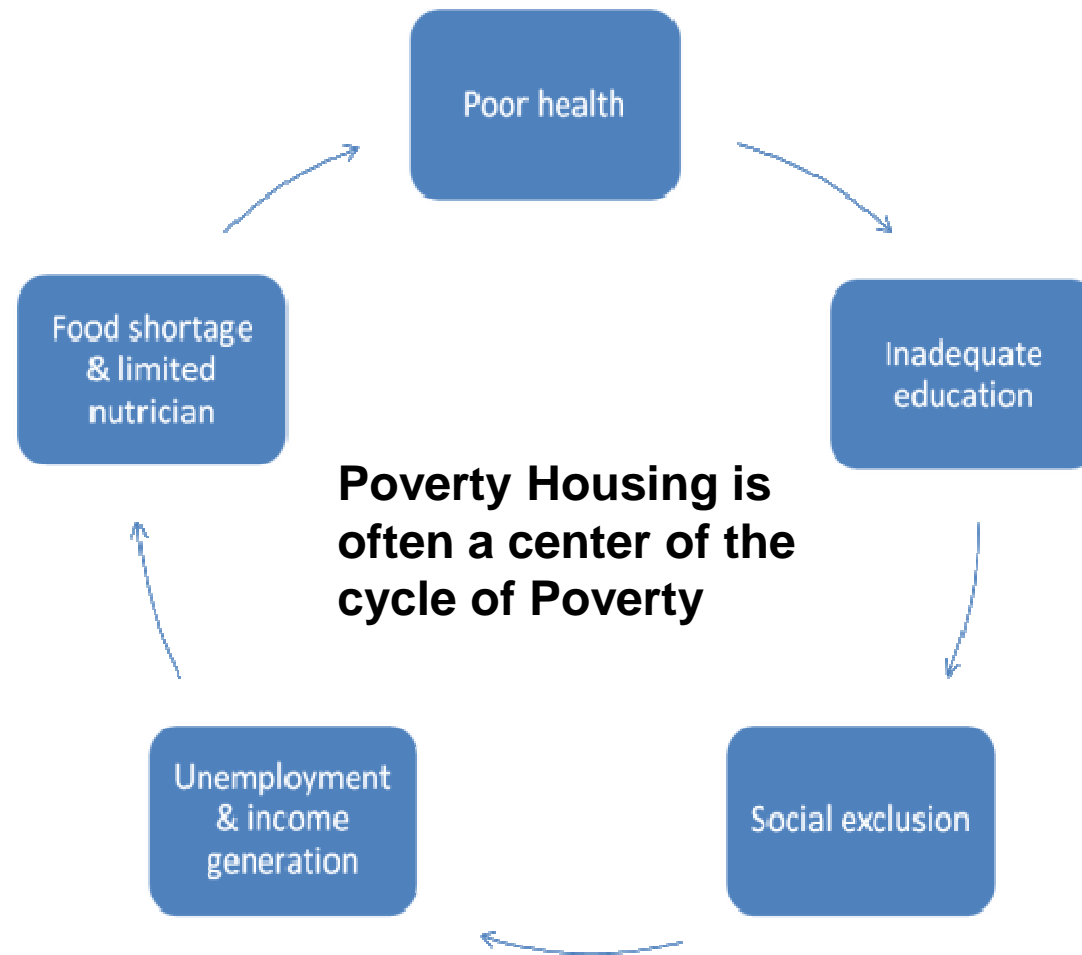


# Habitat for Humanity®

Bulgaria



24/02/2010





## Социалната жилищна политика в България

**в близкит 10-15 години ще се разчита основно на съществуващия фонд;  
панелните комплекси не могат да се разрушават – те трябва да бъдат  
преструктурирани и обновени;  
ресурсът, привлечан в жилищния сектор, е едностранчив (само сгради и  
жилища за свободния пазар);  
бъдещите общи устройствени планове трябва да изискват активна и  
адекватна общинска жилищна политика;**



## Главните предизвикателства

- Липса на подходящи финансови механизми
- Условия на достъп до капитал
- Психологическа бариера – хората се страхуват да вземат заеми
- Промяната на собствеността и невъзможността да се вземат решения
- Недобра информираност и разбиране на хората по проблемите санирането и ЕЕ



Нормативна рамка  
Институционална рамка  
Финансова рамка



## Необходимостта от рехабилитацията на жилищата е свързана с:

- Драстично нарастване на цените на енергоносителите – така санирането става икономически обосновано.
- За старите и морално остарели сгради ремонтите са наложителни! Обновяването е далеч по-евтино от новото строителство.
- С подобряване на енергийната ефективност се повишава и самата атрактивност и пазарната стойност на недвижимостите. Могат да се повишат събираните наеми и да се намалят сметките за отопление и климатизация.



## Програма за ремонти на блоковете на Хабитат България

- Масовото панелно строителство в България
- Социални, архитектурни, естетически и конструктивни дефекти
- Достойнства:
  - панелните сгради като функционално и архитектурно разпределение на пространствата превъзхождат много от построените през последните години „лъскави“ жилищни сгради”.
  - панелните блокове имат няма по-кратък живот от останалите сгради - всичко зависи от конкретното изпълнение и поддръжката
  - заетръсната устойчивост на панелните блокове е много добра поради еластичността на връзките между отделните елементи
  - централно отопление и топла вода

### ***Енергийни показатели на сградите***

В социалните жилища енергийната ефективност зависи не от годината на построяване, а от типа на сградата.

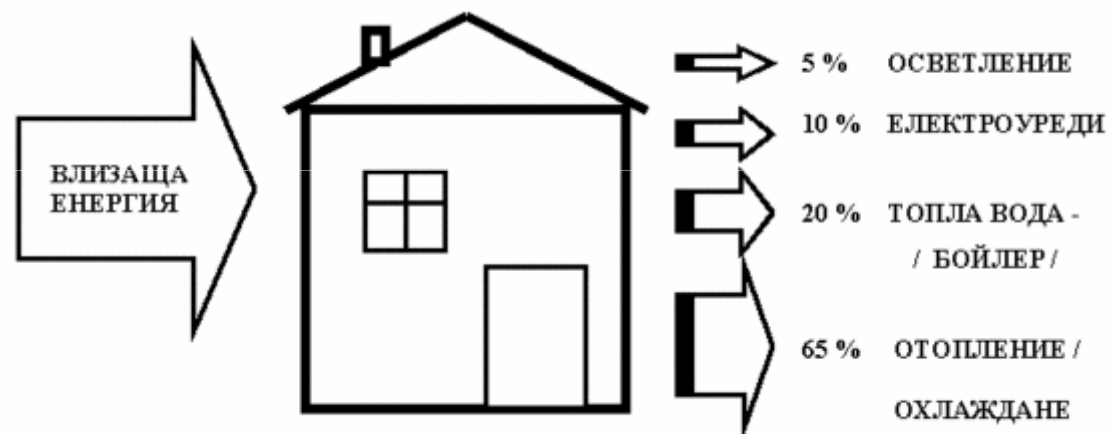
- Тухлени сгради – 42 см зид, масивна дървена дограма, - 170 kWh/m<sup>2</sup> year
- Панелни сгради – 200 kWh/m<sup>2</sup> per year
- 20% - централно отопление, (от които 90% е с газ) , 80% - индивидуално отопление ( дърва, въглища и ток)

### ***Разходи и цена на отоплението***

Средните разходи на семейство за отопление са около 12% (НСИ)

Енергийната бедност в България – Въпреки че липсва общоприето определение за енергийната или горивна бедност, широко разпространена в енергийния дебат е дефиницията, възприета от Великобритания, според която енергийно бедни са тези лица, чиито разходи за електроенергия надвишават 1/10 от общите им доходи. .

- 40% от жилищата не са нормално отоплени
- Само около 2% са били изключвани от електрическата или отоплителната мрежа.!
- Общините осигуряват субсидии за отопление ( 10%) около 18 Евро/мес
- потреблението на електроенергия на домакинство е два пъти по-ниско от средното за ЕС.



РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ НА ЕНЕРГИЯ (ПАРИ) НА ЕДНО СЕМЕЙСТВО

## ПРЕПОРЪКИ

Какво е решението за панелните сгради?

- Да се адаптират максимално старите строежи към новите стандарти.
- Различното финансово и интелектуално равнище на обитателите - Общината да ремонтира и поддържа жилищата и да събира по-висок наем.
- ЕС програми - обитателите да се обединят в сдружения и да кандидатстват пред специализирани еврофондове за средства за ремонт на сградите.
- Засилване ролята на институциите и структурите координиращи програми , подпомагащи достъпа до финансиране и осигуряващи техническа помощ и консултации, независими експертизи и др.
- Поради високата степен на частния жил. фонд, собствениците трябва да бъдат задължени да формират някаква форма на общо управление. Тези сдружения трябва да имат регламентиран правен статут и представителство.



## ПРЕПОРЪКИ

- Обновяването на сградите често е финансово ефективно, но в дългосрочен план, а това повишава и стойността на сградата. Затова трябва да се осигури добър финансов механизъм – с преференциални условия, с осигуряване на гаранции от страна на държавни институции и НПО.
- Не на последно място – да се повиши информираността и достъпа до независими експертни мнения. Както за ЕЕ така и за финансовите условия.
- “Слуховете за моята смърт са силно преувеличени” е казал Марк Твен. Тази фраза важи и за панелните блокове. Оказва се, че не е толкова важна конструкцията на една сграда, а качеството на строежа и грижата на стопаните.



**Благодаря за вниманието.**

Николай Сиджимов  
Директор  
Хабитат България  
ул. Виктор Юго 5, ет. 2, ап. 7  
София 1124, България  
тел./факс: (+359 2) 983 24 10  
[office@habitatbulgaria.org](mailto:office@habitatbulgaria.org)  
[www.habitatbulgaria.eu](http://www.habitatbulgaria.eu)