

Източник: Standartnews.com

Дата: 23 май 2017

МРРБ облекчава бюрокрацията в строителството

Министърът на регионалното развитие и благоустройството Николай Нанков обсъди с представители на Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране и на Камарата на архитектите в България възможни промени в нормативната уредба, които да доведат до облекчаване на строителния процес, съобщиха от МРРБ.

Основна тема на двете срещи е било оптимизирането на процедурите с цел облекчаване на гражданите и бизнеса. Дискутирана е била също и възможността за отпадане на част от съгласувателните процедури с държавни и общински администрации, където законодателството позволява.

Сред коментираните въпроси са били също предстоящите изменения в Закона за устройство на територията, които трябва да доведат до решаването на важни за строителния бранш въпроси. Министър Нанков е отбелязал, че законът няма да се преработва "на парче", а ще се направи една по-кардинална промяна в текстовете му.

Заедно с браншовиците регионалният министър е обсъдил още предстоящи изменения в подзаконовата нормативна уредба, чиято цел е да се модернизират нормите за проектиране, както и мерките за повишаване на контрола върху изпълнението на дейности по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради.

http://www.standartnews.com/bulgariya-politika/mrrb_oblekchava_byurokratsiyata_v_stroitelstvoto-355832.html

Източник: Focus-news.net

Дата: 22 май 2017

Арх. Здравко Здравков: Реституираните имоти са бомба, която тиктака във всички жилищни комплекси, но в „Младост“ беше най-широко експонирана

Реституираните имоти са една бомба, която тиктака във всички комплекси. Това каза пред журналисти главният архитект на София Здравко Здравков, след като направи отчет на работата си, предаде репортер на Агенция „Фокус“. „В „Младост“ беше най-широко експонирана, но я има и в „Левски“, „Мусагеница“, „Дружба“, „Обеля“. Тези комплекси са изградени през 70-те и 80-те години на миналия век по начина, по който се проектираха комплексите на модернизма и пред тези сгради в момента има възстановени имоти и трябва да намерим баланса между частната собственост на реституираните имоти и собствениците, които живеят в жилищните блокове. Този баланс може да бъде постигнат единствено с изработването на тези планове, които представляват един вид граждански договор между двете страни. Да намерим формулата не да противопоставяме двете страни, а да намерим разумния баланс. Именно в тази посока работихме, за да можем да дефинираме конкретни проблеми по отношение на тези имоти, които са възстановени“, обясни главният архитект на София. По думите му не цялата реституция в комплексите е извършена с измами или престъпни сделки.

„Законодателят беше предвидил механизми за възстановяване на земя в комплексите. Тази реституция беше проведена, но желанието на нас и на ръководството в лицето на Йорданка Фандъкова, е в крайна сметка да има приключване на този процес на възстановяване на земеделска

земя. Проблемът трябва да бъде решен със законодателни мерки“, допълни той. Според него възстановяването на бившите ниви в реални граници е създадо проблем, защото не е била отчетена тяхната придадена стойност – една бивша нива, която е била с характеристика на земеделска земя, се връща в урбанизирана територия, където има изградени инфраструктура, довеждащи връзки, градски транспорт. „Липсата на точно това отчитане, на придадената им стойност, създаде тези проблеми. Имотите се възстановиха като земеделски, в момента се намират в комплексите и след изработване на подробните устройствени планове, за част от тях е предвидено застрояване, част от тях са предвидени за озеленяване. За тези, които попадат в терени за озеленяване, трябва да проведем процедури по отчуждаване. Предвидените за застрояване, виждате какви протести провокират в гражданите. Считаю, че мораториумът като мярка е едно отлагане на проблемите във времето“, посочи Здравков. Според него той е заравяне на проблема в пясъка. „Когато наложим мораториум ще си решим проблема на нашето управление в следващите 2-3 години, но след това отново ще оставим този горещ картоф на следващите. Мнението ми е, че трябва да си решаваме проблемите, за да може да се излиза от ситуацията с решение, а не със слагане всичко на трупчета“, каза още главният архитект на София.

<http://www.focus-news.net/news/0000/00/00/2396817/>

Източник: Gradat.bg

Дата: 25 май 2017

София ще се учи от Париж как да стане по-устойчив и привлекателен град Френският опит при градското планиране и мобилност ще бъде представен на форум в столицата

Френският опит при градското планиране, инструментите за ангажиране на гражданското участие в процеса и създаването на ясни и ефективни правила ще бъде представен на "Обществен форум за Зелена столица" на 29 и 30 май 2017 г. в София. Събитието се организира съвместно от посолството на Франция в България и Столична община.

Форумът има основна задача да разгледа подходите за изграждане на по-устойчив и привлекателен град за всички граждани чрез проактивна стратегия за градско планиране и мобилност. За тази цел са поканени водещи експерти от Франция и България, които ще споделят своя опит и ще спомогнат за дефинирането на по-добри стратегии в областта.

Ерик Жан-Баптист, урбанист и заместник-директор на общинската дирекция по градско планиране на Париж, ще изнесе презентация на тема "Стратегическото градско планиране на Париж: Необходимост от политическа визия, гражданско включване и ясни правила в менажирането на града". Главният архитект на Столична община Здравко Здравков ще представи "Визия за София 2050: Как да изградим по-устойчив и атрактивен град?". А Силвия Чакърлова и Ангел Буров от Съюза на урбанистите в България ще представят "Сподели квартала" - проекта за модел за споделено развитие на жизнена среда, извършен в столичния жк "Яворов" (и ул. "Цар Иван Асен II).

Жан-Баптист, Здравков и Чакърлова ще участват и в дискуссионен панел "Добрите практики за гражданско участие в планирането и развитието на градската среда", в който с въпроси ще се включат професионалисти, представители на компании и неправителствени организации.

Гост на събитието ще бъде и Севрин Кашо, отговорник проекти в Център за устойчива мобилност към Агенцията за мобилността на община Париж. Той ще говори за политиката за устойчива градска мобилност на Париж: Ограничаване на използването на конвенционални лични автомобили и предоставяне на възможности за ползване на колективен градски транспорт и зелена мобилност.

Жан-Франсоа Рьотиер, бивш заместник-председател по транспорта, Метрополия Нант, ще представи политиката за устойчива градска мобилност на Нант в контекста на стратегията за градско развитие.

"Рехабилитация на индустриални терени и развитието на публичните пространства в контекста на градската устойчивост" - това ще бъде тема на презентацията на Борина Андю, архитект и директор на Willmote & партньори, Франция.

В дискуссионния панел за градска мобилност ще се присъединят Елица Панайотова, координатор на проект "Зелена София" към Асоциация за развитие на София, и Мартин Заимов, заместник председател на Българска Асоциация Електрически Превозни Средства.

В средата на май т. г. "Градът Медиа Груп" организира Годишната конференция "Инвестиции и строителство на жилищни сгради", където основен акцент беше модерното и устойчиво планиране на София, както и взаимодействието между общинските власти и бизнеса за създаване на привлекателна жилищна и градска среда.

http://gradat.bg/news/2017/05/25/2977766_sofia_shte_se_uchi_ot_parij_kak_da_stane_po-ustoichiv/

Източник: Gradat.bg

Дата: 26 май 2017

Напредва изграждането на "Панорама Житница" в София

Напредва изграждането на жилищна сграда "Панорама Житница" в София. В момента се работи по изпълнението на фасадата на източното крило на зданието, което се намира на едноименния булевард.

"Панорама Житница" е проект за преустройство, реконструкция и модернизация на работническо общежитие в съвременна жилищна сграда. Реализацията му започна през септември миналата година и се очаква да завърши в началото на 2018 година.

Инвеститор е "Актив Пропъртис" АДСИЦ, а архитектурният проект е разработен от "Скица" ЕООД. Строителството на обекта е възложено на "Димел".

Предвижда се изграждането на 116 апартамента с големина от 27 до 120 кв.м. Сградата ще разполага с 4 магазина, 4 шоурума, фитнес, заведение за бързо хранене, супермаркет. Към сградата са предвидени 37 паркоместа, 26 от които подземни.

Проектът е с обща разгърната застроена площ от 10 781,71 кв.м.

Основна Сграда

На първия етаж се планира разполагането на обществено обслужващи обекти, супермаркет, заведение за бързо хранене и входно преддверие с рецепция.

На ниво терен ще бъдат изградени открит паркинг за 11 броя автомобили, детска площадка, тераса към заведението за хранене, зелени площи и др. От северната страна на сградата на това ниво ще се оформи нова външна площадка (тераса) за достъп до търговските площи, разположени от двете страни на входа за жилищната част на сградата.

На втория етаж ще бъдат изградени апартаменти по целия източен, северен, западен фронт на сградата, както и обслужващи помещения. Етажите от трети до девети са типови, като на тях са проектирани апартаменти.

На под-покривния и покривния етажи също са предвидени апартаменти.

Пристройка

На първия етаж ще бъдат изградени обществено-обслужващи обекти, като супермаркет, заведение за бързо хранене и др. Това ниво ще има излаз на ниво терен към открития паркинг, детската площадка и тераса заведение.

На втория етаж се предвижда да бъдат разположени 4 броя апартаменти с южен фронт.

Подземен паркинг

Проектът предвижда изграждането на подземен паркинг извън обема на съществуващата сграда, обхващащ свободната площ по регулационната линия на имота. Подземното ниво ще разполага с една рампа за движение на автомобили с ширина 3м, която ще бъде снабдена със светофарна уредба и ще се ползва и в двете посоки (вход и изход от подземния гараж).

Броят на паркоместата е 26, като 19 от тях ще бъдат обособени в гаражни клетки. Гаражът ще разполага с топла връзка към сутерена на съществуващата сграда.

http://gradat.bg/news/2017/05/26/2978058_napredva_izgraidaneto_na_panorama_jitnica_v_sofiia/

Източник: Btvnovinite.bg

Дата: 22 май 2017

Главният архитект на София: Опитваме да затваряме вратичките в закона Той коментира намерението за строеж на 44-етажна сграда на ъгъла на булевардите „България“ и „П. Ю. Тодоров“

Инвеститори ползват поредица от вратички в нормативната уредба, за да изградят небостъргачи в София, работим за промяната ѝ, за затваряне на вратичките в законите, заяви главният архитект на София Здравко Здравков пред журналисти.

Той коментира намерението за строеж на 44-етажна сграда на ъгъла на булевардите „България“ и „П. Ю. Тодоров“.

Става въпрос за 150-метрова сграда, която може да изникне върху терен, отреден според Общия устройствен план на София за озеленяване. Въпреки това през поредица от вратички в нормативната уредба и с помощта на съда инвеститорът е получил разрешение за строеж. В края на миналата година Върховният административен съд реши окончателно да отмени отказа на главния архитект да разреши проекта, защото ОУП не важи в частта му за конкретния терен.

„Задължих инвеститорите да си преработят проектната документация в съответствие с влезлите в сила общи планове, тъй като ПУП на тази територия няма“, каза Здравков. Те обаче категорично са отказали.

„В момента съм в ситуация, в която Върховният административен съд ми наложи глоба от 1000 лв. за неспазване на съдебното решение. Обжалвам глобата и смятам, че не мога да изпълня съдебно решение, което ме кара да извърша закононарушение“, посочи главният архитект.

адължават ме да изпълня съдебното решение, като допусна изграждането на една 44-етажна сграда. В същото време ме задължават да изпълня Общия устройствен план, който е действал към 2007 г., в който теренът е отреден за зона за обществено обслужване, допълни главният архитект. Той подчерта, че няма да извърши закононарушение и е против толкова високо строителство в този район на града.

Според него бъдещото сити на София може да се развива на изток около метростанцията на бул. „Цариградско шосе“ при Експоцентъра, също в западна посока – при продължението на бул. „Царица Йоанна“, около жп гарата или северно от нея, както и в района на летището, стига да е възможно.

„Места има, но те трябва да се определят в Закона за устройство и застрояване на Столичната община“, посочи Здравков.

По думите му мястото на високите сгради трябва да бъде там, където има транспортни връзки, защото цялостната концепция за придвижване пеша е насищането на функции на местата на метростанциите, там където има паркинги и довеждаща инфраструктура газ, ток, вода и канал.

<http://btvnovinite.bg/article/bulgaria/glavnijat-arhitekt-na-sofija-opitvame-da-zatvarjame-vratichkite-v-zakona.html>

Източник: Dnevnik.bg

Дата: 26 май 2017

Сграда на поне 20 етажа ще бъде построена в софийския район "Младост"

Нова сграда на поне 20 етажа ще се появи в софийския квартал "Младост", на ъгъла между булевард "Александър Малинов" и улица "Филип Аврамов". Разрешението за строеж е издадено на 4 февруари 2016 г. от тогавашния главен архитект на София Петър Диков - 5 дни преди той официално да освободи поста, след като подаде оставка в края на 2015 г.

За строежа сигнализира кметът на "Младост" Десислава Иванчева във "Фейсбук". В районната администрация разбрали за проекта, защото инвеститорите изпратили за одобрение план за управление на строителните отпадъци, за изпълнението на първи етап от строежа - изкоп с дълбочина 5 етажа.

На мястото в момента има платен паркинг, а в непосредствена близост е новопостроена бизнес сграда. Там е един от изходите на метростанция "Александър Малинов", а на няколко метра се намира и жилищният комплекс "Гранд Каньон", строежът на който започна в средата на април. Именно на това място ще се издигне сграда с офиси, магазини, апартаменти и ателиета, която според кмета на "Младост" ще бъде с 25 етажа. От пресцентъра на "Младост" казаха пред "Дневник", че проектът е предвиждал сградата да бъде свързана с метростанцията с подземен тунел.

Според подробния устройствен план за района, одобрен през 2009 г., сградата може да бъде до 20 етажа. Парцелът обаче попада в смесена функционална зона, в която няма ограничение на височината за сгради за обществено обслужване - каквато ще бъде планираната. Изискването да се използва тази възможност е отстоянието от най-близката сграда да е 15 метра.

Това е възможно да бъдат заобиколено като инвеститорите могат да се ползват от чл. 27 ал.3 от Закона за устройство на територията, според който няма ограничение в плътността на застрояване за имоти с лице към две улици - в случая бул. "Александър Малинов" и ул. "Филип Аврамов". На този принцип бяха разрешени "Парадайс тауър" и "Милениум център" на бул. "България".

Инвеститори в проекта са Зубейда Асад и Заки Маджид, които "Дневник" не успя да открие за коментар. Справка в регистъра на направление "Архитектура и градоустройство" показва, че от 2004 г. до днес на тяхно име са издадени 10 разрешения за строеж само в район "Младост". По информация на "Капитал" Заки Маджид развива хотелиерски бизнес в курорта "Слънчев бряг", като през 2016 г. е купил хотела "Парадайс бийч" в Свети Влас, част от наследството на "Мултигруп".

http://www.dnevnik.bg/gradska_sreda/2017/05/26/2978219_sgrada_na_pone_20_etaja_shte_bude_postroena_v/

Източник: Gradat.bg

Дата: 26 май 2017

Новите бизнес зони на София

Forton: 380 500 кв.м офис площи ще бъдат построени до 2020 г.

До 2020 г. в София ще бъдат завършени 380 500 кв.м офис площи и ще се оформят нови бизнес зони. Определящи фактори ще са бъдещите метростанции и подобряването на инфраструктурата в града. Това се казва в анализ на консултантската компания Forton.

"Сити Тауър" и "Милениум Център" ще добавят сериозна площ към офис наличностите в централната част на столицата. Активно се работи по проекта на "ГЕК Терна груп" на площад "Македония". В "Сити Тауър" ще има 34 500 кв.м офис площи, като след голямата сделка от 2016 г. (тогава стана ясно, че канадската компания TELUS ще наеме 20 000 кв.м - бел. ред.) запълняемостта е близо 60%.

През 2017 г. ще бъде готова и офис частта в "Милениум Център" - там има сключени значими сделки на ранен етап от реализацията (със Сибанк), има и нови наематели, след като процесът по отдаване се активизира напоследък. Комплексът до НДК е с 25 000 кв.м офиси и запълняемостта вече е над 50%.

В следващите години особено развитие в абсолютния център не се очаква, защото там почти няма свободни терени. Но зоната на бул. "Тодор Александров" остава недоразвита и е със съществен потенциал от гледна точка на вече изградени комуникации, голям булевард и метролиния. Очакванията са тази година да се анонсира строителство на нови сгради.

Плановете на инвеститорите бяха забавени от решението на Направление "Архитектура и градоустройство" да се разработят обемно-устройствено проучване и специфични правила за цялата територия около бул. "Тодор Александров". Като цяло това е за добро и се очаква активизиране по западното направление – има свободни терени, има собственици с възможности. Изключително активно се отдават под наем други два проекта, чието финализиране се очаква през третото и четвъртото тримесечие на 2017 г: фаза II на "Полиграфия офис център" (над 65% запълняемост) и последната фаза IV на "Експо 2000 офис парк" (над 80% запълняемост). "Експо 2000" попада в много интересна зона: Бул. "Никола Вапцаров" - "Парадайз Център". Там се работи по офис сградите на "Феърплей", на "Арт Е Строй", "Борисова".

Догодина ще бъде завършен "Феърплей Бизнес Хъб" до новия пробив между болница "Токуда" и "Парадайз Център". В района има голям потенциал за изграждане на бизнес и жилищни сгради. Това е едно от малкото места в София, където първо се направи голямата инфраструктура и след това последва активното строителство.

В напреднал етап е и новата част на BSR Sofia One до бул. "Шипченски проход" (завод "Електроника"). Там също се подписват договори за наем. Степента на запълняемост е по-малка към момента, но интересът се засилва и се водят динамични преговори.

Продължава развитието си зона "Камбаните" над Околовръстното шосе при бизнес парка. След средата на 2018 г. на пазара ще започнат да излизат сградите: "Ричхил Бизнес Център" с ключов наемател "Телелинк", "Адора бизнес център 2" и към края на годината - първите офис сгради в Garitage Park. Там ще се оформи съществен офис парк. През 2019 г. ще бъде готова и сграда №15 в "Бизнес Парк София".

Въпреки наситеността на бул. "Цариградско шосе" и там има нови проекти, които се очаква да бъдат завършени и започнати - както около "Капитал Форт", така и в района на ETC/The Mall. В началото на 2018 г. се очаква да бъде готова "Графикс" - сградата на "Бернард инвестмънтс" срещу The Mall. А през март догодина се планира да бъде довършен "Елипс Център".

Край "Гранд Каньон" в жк "Младост" също би могло да се оформи бизнес зона, тъй като там се планират офис сгради. Като далекоперспективна зона може да се посочи Sofia Square около втория голям проект на "Гаранти Коза" в столицата – на бул. "Ген. Е. Тотлебен".

http://gradat.bg/news/2017/05/26/2978245_novite_biznes_zoni_na_sofia/&rubric=news/

Източник: Gradat.bg

Дата: 29 май 2017

"Фонд за недвижими имоти България" с най-висока оферта за зона №2 в "София Тех Парк"

Публичното дружество предлага 9,652 млн. лв. за правото на строеж на многофункционална сграда с до 35 000 кв. м РЗП

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ предложи най-висока сума за правото на строеж в Зона за бъдещо развитие №2 на "София Тех Парк". Офертата на публичното дружество е за 9,652 млн. лв.

"Делта кепитъл риъл естейт", в която управители са бившият финансов министър в правителството Сакскобургготски Милен Велчев и заместникът му Красимир Катев, дава 9 008 888 лв. А "Армада реалти инвест" на дружеството за рискови инвестиции "Армада кепитъл" предлага 8 350 057 лв. Това стана ясно при отварянето на ценовите оферти на участниците в публичната процедура.

"Фонд за недвижими имоти България" е сред най-големите акционерни дружества със специална инвестиционна цел на Българската фондова борса. Дружеството притежава сграда в "Бизнес Парк София", както и офис комплекс "Камбаните" над Околовръстното шосе.

Застроителният план на парка предвижда в Зона № 2 (8,14 дка терен) да се изгради многофункционална административна сграда с разгъната застроена площ (РЗП) до 35 000 кв. м и подземен паркинг на две нива с обща площ до 16 000 кв. м. Минималната площ за озеленяване съгласно градоустройствените показатели е 40%.

Целта на конкурса е да бъдат привлечени високотехнологични компании, които развиват изследователска и научно-развойна дейност и ще станат част от екосистемата на парка. Избраният инвеститор ще бъде задължен да построи предвиденото застрояване в срок до 5 години от датата на сключване на окончателния договор за учредяване правото на строеж. Той следва да декларира, че офис площите в бъдещата сграда ще бъдат преимуществено предназначени за ползване от компании, развиващи дейност във фокусните области на Научно-технологичния парк - науки за живота, информационни технологии и чиста енергия.

Не по-малко от 30% от помещенията следва да бъдат използвани от компании, които имат изследователска и развойна дейност в посочените фокусни области и отговарят на определението за високотехнологична (или средно високо) компания, според приетите от ЕС показатели.

Оферти за участие в процедурата бяха внесени в указания срок, 5 май 2017 г., от три юридически лица, като след преглед на документацията им, до втория етап на процедурата (отваряне на ценови оферти) бяха допуснати и тримата участници. Минималната цена за закупуване на правото на строеж, определена от независими оценители и публично обявена в процедурата, е 7 461 300 лв. За победител в конкурса ще бъде избран участникът, предложил най-високата цена.

Предстои "София Тех Парк" АД да излезе с окончателно решение за класиране на участниците в процедурата, като класираният на първо място ще бъде поканен в срок до 10 дни за започване на процедурата по сключване на предварителен договор за учредяване правото на строеж в Зона за

бъдещо развитие № 2. Срокът за сключване на предварителния договор е до 30 дни от получаване на поканата.

http://gradat.bg/news/2017/05/29/2979171_fond_za_nedvijimi_imoti_bulgariia_s_nai-visoka_oferta/&rubrname=news/

Източник: Capital.bg

Дата: 29 май 2017

Искам по-изгодна ипотека

Рекордно ниските лихви по заемите и очакванията за покачването им в бъдеще повишиха интереса към рефинансиране и предоговаряне на стари задължения

Рекордно ниските лихви по ипотечните кредити и очакванията за покачването им в бъдеще повишиха интереса към рефинансиране на стари задължения. Благоприятен фактор в момента е и силната конкуренцията между банките, за които ипотечното финансиране е начин да си осигурят нови клиенти и бъдеща доходност. Друг мотив е отпадането на такси в договори, сключени преди приемането и влизането в сила на Закона за потребителския кредит през 2014 г. Той отмени такси като тази за управление, която е съществен разход - обикновено 0.5% от главницата на кредита годишно. Премахната беше и за предсрочно погасяване.

При предоговаряне клиентът остава при сегашната си банка, променят се само условията по заема - най-вече лихва и такси. При рефинансиране се получава кредит от нова банка, с който се погасява предсрочно задължението в досегашната.

За да е успешна една от двете операции, клиентът трябва да поеме инициативата и да използва тънкости, които да му гарантират по-изгодна сделка. За тази цел разговаряхме с Тихомир Тошев, управител на "Кредит център", Венелин Маринов, кредитен консултант в "Кредитланд", както и с представители на банковия сектор. Своя опит сподели и клиент на банка, извървял два пъти този път. Важно е да се знае, че процесът започва по инициатива на клиента.

Откъде да започна

Първата стъпка е да се провери какви условия предлагат други банки. Тук разумният подход предполага да се вземе индивидуална оферта от конкурентна банка - най-вече от по-агресивните на пазара в ипотечното кредитиране. Някои от експертите съветват да са поне две или три оферти. Допуска се, че за обслужващата банка ще бъде по-мотивиращо, ако офертите са индивидуално изготвени, а не стандартните, предлагани на интернет страницата.

Посещение в обслужващата банка - експертите я наричат "собствената" или "текуща". Съветът е да се отиде в нейния клон или офис, където е отпуснат кредитът, защото там са пряко заинтересовани да задържат експозицията и клиента и биха положили усилия да се доближат максимално до неговите искания. Все пак решението се взема на ниво централа, но служителите в съответния клон също са мотивирани да запазят клиента.

Следва подаване на молба свободен текст. Именно към нея се прилагат конкурентните оферти, които са аргумент защо трябва да има предоговаряне. В молбата клиентът трябва да акцентира върху това, че е редовен и лоялен към банката, да посочи от колко години е такъв и какви други продукти ползва в тази банка - всички допълнителни услуги и продукти към самия кредит, както и кредитни карти, потребителски заем, дебитна карта и пр., наличие на друг бизнес, ако има. Това е важно, тъй като банката евентуално би изгубила не само един ипотечен заем, но и другите кредити.

След подаване на молбата за предоговаряне в рамките на около седмица-две идва и отговорът. Ако не е удовлетворителен за клиента, започват преговорите.

"Да си подготвим домашното"

Добре е да се види какви са възможностите за предоговаряне с текущата банка, преди категорично да се премине на вариант с рефинансиране от нова. В този случай трябва да се има предвид, че обичайно банките не са склонни да дават по-ниски лихви на стари клиенти от тези за нови. Ако предоговаряте, сте стар клиент за вашата банка. При рефинансиране сте нов клиент за конкурентната банка. Практиката е сегашната банка да предложи лихва на междинно ниво.

Банките не излизат с най-добрата оферта при искане за предоговаряне на заем, защото са наясно, че клиентът има разходи при рефинансиране, а процедурата по набавянето на новата документация за имота и около учредяване на нова ипотека е дълга.

Индивидуалната оферта от конкурентната банка е добре да е поне с около 1 процентен пункт по-ниска лихва (ако клиентът плаща 4.8% например, да се вземе оферта за поне 3.8-3.5% лихва). Икономически смисъл от рефинансиране има именно при поне 1 пр.п. по-ниска лихва, тъй като в противен случай таксите - не само към банката, но и нотариалните и държавните, които се плащат около ваденето на документи по имота и регистрирането на ипотека, "изяждат" намалението.

Освен намаление на лихвата е добре клиентът да иска от сегашната си банка и премахване на таксата за предоговаряне, а в конкурентната оферта да е освободен от такси при рефинансирането като тази за усвояване. Това е възможно за постигане, тъй като банките в момента се опитват да покриват входните разходи на клиента, включително и нотариалните.

Практиката показва, че собствената банка ще предложи същата лихва, която присъства в офертата на конкурентната банка, но със сигурност ще поиска такса предоговаряне на кредита. Тя най-често варира в диапазона 350 - 700 лв. В случая "предимството", което собствената банка използва, е фактът, че отивайки при друга банка, клиентът ще трябва да плати нотариални такси към държавата, които струват повече от нейната такса за предоговаряне.

Сравнявайте абсолютно идентични оферти. Това означава да се има предвид включена ли е в цената на кредита застраховката "Живот", или е отделна, както и застраховка "Имущество" с покрития, които са необходими за имота.

Застраховка "Живот" клиентът може да сключи където пожелае. Не е задължително да минава през банката. Доводът на експертите в случая е, че банките успяват да договорят изгодни условия със съответния застраховател, чиито полици предлагат. Ако клиентът може да намери по-изгодна за него полица от застраховател, различен от този на банката, тя трябва да приеме такава застраховка в полза на кредита. Има случаи, в които премията може да се намали с до 40%.

Добре е и ако случайно ипотечният кредит досега е бил във валута, различна от тази, в която са доходите, да се предоговори кредитът, за да се преодолее този недостатък. Отдавна няма разлика в лихвите при заеми в левове и в евро.

Офертите за рефинансиране обичайно са с по-добри условия от тези за предоговаряне, тъй като при новата банка идва доказано лоялен клиент с добра кредитна история. Цялата процедура продължава около месец заедно с ваденето на документи от държавните институции.

Скрит коз

Силен ход в преговорите с текущата банка е да ѝ поискате "Писмо за ангажимент". По принцип то се издава, когато се стигне до заличаване на ипотека. С този ход вие казвате на сегашната ви банка, че вече сте задвижили процедурата по рефинансиране с другата банка. Това би могло да я накара много бързо да преосмисли възможностите си за гъвкавост и да стане по-отзивчива.

Разходи, които не са за подценяване

Приблизителни изчисления какви нотариални разходи ще имате за новата ипотека, които са съществени при рефинансиране, може да се направят онлайн на

http://www.calculator.bg/1/imoti_notarialni_taksi.html

Пример;

При 50 000 лв. среден размер на цена на имота разходите за ипотеката са: 626.60 лв. с ДДС.

След като се въведе цената, калкулаторът показва в случая:

50 лв. такса вписване;

480.50 лв. нотариална такса,

96.10 лв. ДДС нотариални такси

10 лв., 0.1% минимум е таксата за вписване

Добре е да се има предвид и, че в повечето случаи към нотариалните актове се налага да се правят допълнителни заверки (преписи), за които цената е за първа страница - 3 лв., а всяка следваща - 2 лв. Обичайната практика е за 4-6 екземпляра.

Отелно за ваденето на необходимите документи за окончателно одобрение на кредита се събират разходи за около 100 лв., а именно удостоверения за семейно положение, за платени данъци, актуална данъчна оценка на имота, кадастрални схеми на имота, удостоверение за тежести за имота и пр. според случая.

http://www.capital.bg/biznes/moiat_kapital/2017/05/27/2978126_iskam_po-izgodna_ipoteka/

Източник: Capital.bg

Дата: 26 май 2017

Ден за 200 млн. лв.

Поръчката за изграждане на тол-система за тежкотоварните автомобили и въвеждане на електронни винетки буксува от над година

"Войната по пътищата е сериозен проблем. Спирането ѝ минава и през спечелване на войната за тол-системата", заяви регионалният министър Николай Нанков на 19 май пред журналисти.

С това изграждането на тол-система се превърна във военен конфликт, а Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) и Агенция "Пътна инфраструктура" (АПИ) започнаха блицкриг. Ден по-рано, малко преди края на работното време, на сайта на АПИ се появи съобщение, че поръчката за 200 млн. лв. е възобновена. Срокът за подаване на оферти: 24 часа.

Очевидно противниците и съюзниците също бяха подготвени. Въпреки абсурдно краткия срок бяха подадени шест оферти, което говори, че голяма част от пазара е била готова за това действие (виж кой подаде в карето). Но жалбите срещу решението отново прекъснаха търга, при това в същия ден.

Така войната, която се води от над година, продължи

Един ден или една година

На въпрос на "Капитал" защо се е стигнало до този странен срок от АПИ отговориха така: "Всички определяни срокове, включително и тези с последното решение за промяна, не поставят заинтересованите в неравностойно положение, тъй като така определените срокове са еднакви за всички, същевременно от 10.11.2016 г. не са извършвани никакви действия по нея (поръчката - б.р.), които биха могли да засегнат негативно интереса им, извършвани са само позитивни, благоприятстващи ги промени, изразяващи се в удължаване на обявените в процедурата срокове." Още през 2015 г. стана ясно, че ще се върви към тол-система и електронни винетки по препоръка на Световната банка. Поръчката беше обявена година по-късно - през април 2016. Оттогава търгът непрекъснато се бави и спира (виж таймлайна). Обявеният първоначално срок от 2018 г. за въвеждане в експлоатация на системата изглежда все по-невероятен.

Българската тол-система

Тол-системата таксува тежкотоварните превозни средства на база изминати километри. Докато в повечето страни са платени само магистрала и първокласни пътища (между 1 и 15% от мрежата), у нас ще са обхванати 60% от пътищата, или общо 12 хил. км - всички магистрала, първокласни, второкласни и половината от третокласните. За изграждането ѝ се дават седем месеца и още 12 месеца за пускане в експлоатация.

Системата ще се изгради за сметка на изпълнителя, като първото плащане ще е за 40% от стойността и ще се извърши "след доказване на ефективността, функционалността и постигането на заложените параметри в частта, свързана с електронното събиране на такси".

"Изключително аплодирам смелостта на правителството да се справи с въпроса, защото очевидно срокът не е кратък при получени шест оферти", казва Любомир Минчев от "Телелинк". "За мен срокът е година и 45 дни, затова и ние сме готови. Единственото, което сложихме, е печатът на кашона", допълва той. Българските компании, които участват без чужди партньори, наистина нямат проблема с легализирането на документи и не е било невъзможно да подадат офертата си в пълен вариант за един ден. Остава въпросът дали това ги поставя в по-благоприятна позиция спрямо чужди участници и създава съмнения относно справедливостта и прозрачността на търга.

"Ние се подготвихме да участваме с наши унгарски партньори, а сега подадохме оферта, която на практика не ги включва. Чуждите компании са в шок от такъв срок", обясни пред "Капитал" Веселин Тодоров, изпълнителен директор на "Сиела". "Демонстрирахме че имаме подготвена техническа оферта, но все пак има и други компоненти в предложението", допълни той, като визира уточняване на нови цени на оборудването от доставчици например.

"Над 60 души подписват офертата от името на фирмата, няма как да се легализират преводите за 25 часа", обяснява Пламен Тютюнкков, мениджър "Продажби, публичен сектор и здравеопазване" в потенциалния партньор на "Сиела" - "Т Systems България". От третата компания в неслучилото се обединение, "Ерба 96", обясниха, че обжалват пред КЗК именно краткия срок, тъй като са искали да участват, но обновяването на документите, списъци с експерти и легализирането им е било невъзможно в толкова кратък срок.

"Контракс" също са изпитали трудности, но са на мнение, че с оглед историята на търга ситуацията е оправдана. "Срокът спрямо цялостната история на този проект е справедлив, тъй като повече от 13 месеца продължава и държавата се разиграва от явно не съвсем чисти интереси. Не е справедлив от гледна точка на участващи, като нашата фирма например, защото, като разбрах, върнах целия екип и цяла нощ приготвихме документи", казва изпълнителният директор Йордан Йорданов. "Предполагам, че който е искал да участва, е имал подготвена оферта. Но все пак има детайли - формуляри, събират се подписи, дава се банкова гаранция", допълва той. Skytoll, компанията, изградила тол-системата в Словакия, не участва в търга, но е осигурила препоръка за българския търг на доставчика си, "Толнет". "Шест- или дори петдневни крайни срокове, които също са се случвали, могат да провокират въпроса защо се дава толкова кратък срок и в чия полза", коментираха от Skytoll пред "Капитал".

Различните участници са съгласни, че техническото предложение е трябвало да бъде готово така или иначе, но всъщност предложената цена е критерият с най-голямо значение в този търг, тъй като има тежест 70%.

Кухи жалби или недоволство срещу схема

Министър Николай Нанков, а и някои от участниците си обясняват непрестанните жалби в КЗК с лобито на превозвачите, които се съпротивлявали срещу по-високите цени, които ще дойдат с тол-системата. В реалността обаче жалбите са с ясен произход. Компаниите, които обжалват търга напоследък, са чуждестранни и далеч не "кухи", а с предмет на дейност и опит, свързан с изграждането на тол-системи. Германската "Витроник" например е компания с годишни приходи от над 110 млн. евро и 700 служители, специализирана в изграждане на тол-системи. Последните жалби също идват от сравнително ясни фирми. "Ерба 96" потвърдиха пред "Капитал", че са имали

реално желание за участие. Другата жалба е на "Алтима България", собственост на хърватско IT дружество "Мрезне технология Версо".

Освен това не става ясно каква точно е позицията на МРРБ и АПИ. От една страна, министър Нанков говори за лобито на превозвачите. АПИ пък изразява недоумение от жалбите, тъй като жалбоподател взимал участие в търга. "Прави впечатление, че дружеството "Толлнет" АД, което за трети път подава жалба, е подало и оферта за участие в процедурата в обявения от възложителя срок – 19.05.2017 г., а същевременно в жалбата си твърди, че срокът, с който е удължена процедурата, е крайно недостатъчен за изготвяне на оферта", казват от пътната агенция (което вероятно е нарушение на чл.39, ал.6 от ЗОП, където се гарантира конфиденциалност на документите до момента на отваряне на офертите).

Така със или без бързането поръчката отново остава блокирана, а този път има основания жалбите срещу светкавичното действие да бъдат отнесени и до Брюксел. Завършването през 2018 г. все повече изглежда като мираж.

Кой успя да подаде

Офертите, които бяха подадени в рамките на един ден - 19 май, все още не са отворени заради трите жалби в Комисията за защита на конкуренцията (КЗК). Въпреки това "Капитал" получи потвърждение от някои от кандидатите. В търга участват две изцяло български обединения и сам български участник, а чуждестранните фирми са сравнително малко, вероятно заради краткия срок и недостатъчното време да се реагира.

В търга участва "Телелинк" като водещ партньор в консорциум с българските "Сирма груп" и "Сиенсис", потвърди пред "Капитал"

Любомир Минчев, собственик на "Телелинк".

Компанията е основана от Спас Русев и Минчев, като след това вторият откупи дела на Русев. В телеком сектора се говори за близост на компанията с Делян Пеевски, като формална връзка няма. Съпругата на Минчев Мария Опренова купи "Канал 3", а година по-късно излезе от управлението на компанията, а после Пеевски поиска от КЗК разрешение да купи канала. Въпреки че през март миналата година депутатът официално коментира пред "Фокус", че се отказва от финализиране на сделката, съдържанието на телевизията, както и някои кадрови решения са показателни за близостта до депутата от ДПС.

Минчев обясни, че те са потърсили "Сирма", за да работят заедно. Малко вероятно беше българските кандидати да участват самостоятелно, защото нямат опит с изграждането на тол-системи, а и финансовите изисквания за 100 млн. лв. финансов ресурс са прекалено високи. Минчев обаче уточни, че "Уникредит Австрия" са им осигурили финансиране.

"Контракс" също потвърди, че са подали оферта в консорциум с унгарската I-Cell, доставчик на унгарската тол-система. "Контракс" имат спечелена и предишна поръчка на пътната агенция - проект за 5.6 млн. лв. за изграждане на умна система за следене на трафика и изработка на приложението LIMA. Позицията за системата беше спечелена от "Контракс" и свързаната с Васил Божков "Инфра роудс", а за приложението - от друга фирма на бизнесмена, "Декарт".

Възможно е обаче Божков да си партнира с друг кандидат в този търг. Източници на "Капитал" твърдят, че другото българско обединение е с участници БТК, "Нованор" и Eurogrps (търговското дружество на Icom, производител на GPS устройства). От контролираната от Спас Русев БТК

не потвърди участието си до редакционното приключване на броя. "Нованор" е с управител бившата тв водеща и певица Лилана – Лиляна Деянова (която в жълтите медии често е представяна като приятелка на Божков). Мажоритарен собственик е "Интелинор", сред чиито съдружници отново е Деянова. Останалият дял от 8% е на стартъп фонда Eleven, който очевидно е спонсориран начинанието. Има подозрения за връзка между "Нованор" и "Декарт", тъй като през 2015 г. Деянова присъстваше на представяне на приложението LIMA в МРРБ, въпреки че фирмата, официално разработила приложението, е "Декарт". Допреди това на сайта на "Нованор" са присъствали три

версии на системата Lima - Lima GIS, Lima Smart Transport и Lima Digital Passport. След въпросите на журналисти по време на представянето продуктите изчезват от интернет страницата на фирмата.

"Сиела" на Веселин Тодоров

също е подала оферта, но самостоятелно. Първоначалните намерения са били да участва в обединение с унгарската "Ерба 96", която е изградила електронната винетка в Унгария, и T Systems, но краткият срок е попречил това да се случи.

От отговори на АПИ на въпроси на "Капитал" става ясно още, че чешката компания "Толлнет" също е подала оферта в търга. Според източници е възможно австрийската Kapsch също да се е включила в състезанието.

http://www.capital.bg/politika_i_ikonomika/bulgaria/2017/05/26/2977861_den_za_200 mln_lv/

Източник: Dnes.bg

Дата: 26 май 2017

Нанков се зарече: Ще има тол система! Шест оферти са подадени за обществената поръчка

България ще има тол система, поел съм ангажимент и това е основна цел, заяви пред журналисти в парламента министърът на регионалното развитие и благоустройството Николай Нанков. Той отбеляза, че вече има движение по въпроса - подадени са шест оферти за обществената поръчка.

Има и три жалби, заради които трябва да се изчака решението на КЗК. Ако това решение е в полза на АПИ, продължаваме с разглеждането на офертите, заяви министърът.

Срокът за изпълнение на договора е 19 месеца - седем месеца за внедряване на смесената система - тол такса и електронна винетка, и 12 месеца за изпитване, оценка на ефективността и корекция, ако има пропуски, обясни Нанков, цитиран от БТА.

Нито стотинка от джоба на данъкоплатеца няма да се изразходва на етапа внедряване на тол системата, това ще става за сметка на инвеститора, допълни министърът.

България не е страна с петролни залежи, нашият петрол е нашето геостратегическо положение - пет от 10-те паневропейски транспортни коридора минават през нашата територия, заяви Нанков.

В същото време, по думите му, България е най-евтината страна за транзитен трафик, основно тежкотоварен, и е крайно време това да се промени.

<http://www.dnes.bg/obshtestvo/2017/05/26/nankov-se-zareche-shte-ima-tol-sistema.342335>