



XII МЕЖДУНАРОДНА НАУЧНА КОНФЕРЕНЦИЯ по АРХИТЕКТУРА И СТРОИТЕЛСТВО ArCivE 2025 31 май 2025 г., Варна, България



ОРГАНИЗАЦИОННИ МОДЕЛИ ЗА СЪЗДАВАНЕ НА СГРАДИ В БЪЛГАРИЯ

Стоян Георгиев Тодоров, Дипл. -Инж.(ТУ Мюнхен), Архитект
BCY „Черноризец Храбър“, ST Architekten GmbH
stoyan.todorov@st-architekten.com

Резюме

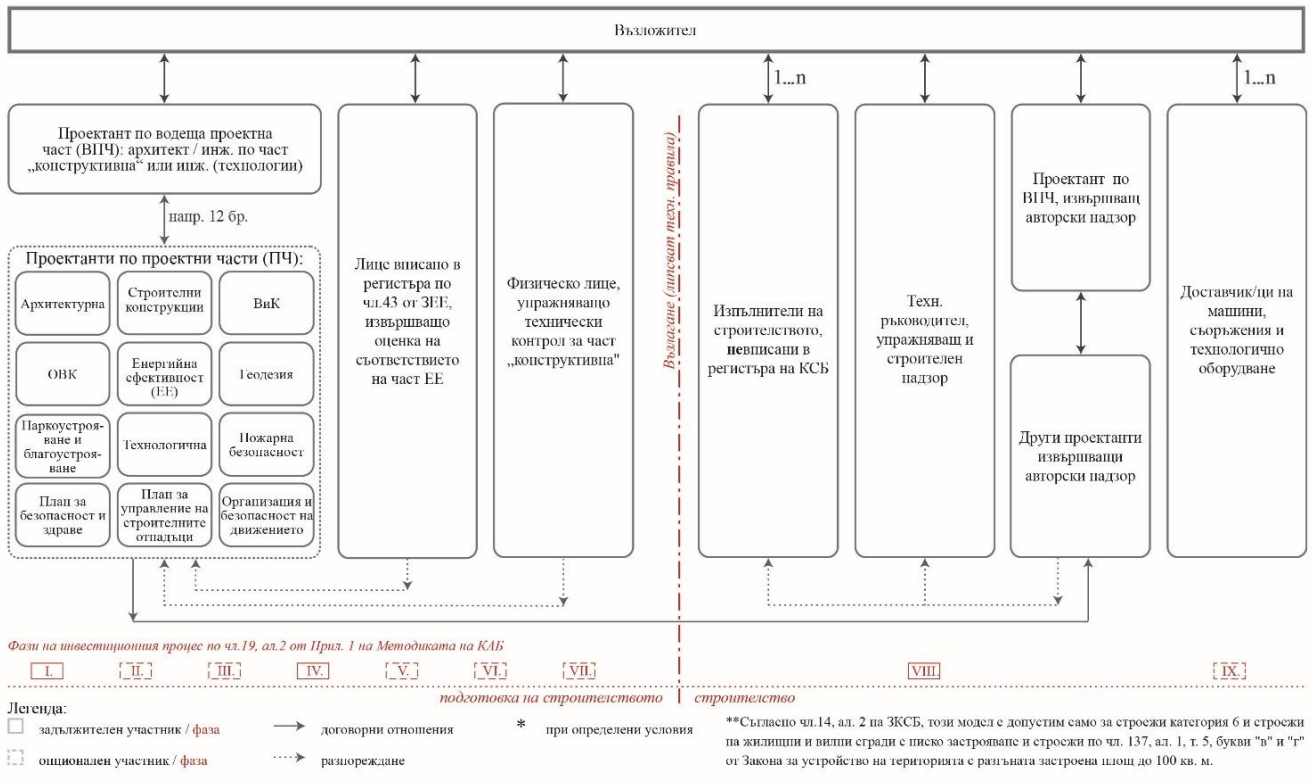
Предмет на изследването са предимствата и недостатъците на петте най-характерни за България модела на организация на процеса по създаване на сгради, както и показване на конфликтите на интереси в тях. В рамките на нормативната уредба на страната един възложител може да избере измежду няколко модела на реализация на инвестиционното си намерение. Законодателството предвижда осем участника в инвестиционния процес, които влизат в различни взаимоотношения в тези организационни модели.

ЗУТ в своите членове от 160 до 168 описва седем участници в инвестиционния процес. Чл. 43 от ЗЕЕ добавя към тях още един задължителен участник. Доклада илюстрира „миграцията“ на професионалните дейности на архитектите в тези модели към други участници в процеса през различните проектни фази.

Фаза	Дейности от Методика за определяне на размера на възлагателния за предоставяне на проектантски услуги чл. 19, ал.2 от Прил. 1
I – Предварителни (предимствителни) проучвания	- Изясняване на инвестиционното строително намерение - Посещение на място - Събиране с ГИП - Изясняване на интересни проучвания - Събиране с НКЦ - Изготвяне на технико-икономическа обосновка - Обосновка на социална несъобразеност - Изготвяне на специфични проучвания - Изготвяне на прогнозен график за продължителност на строителството - Определяне на прогнозна стойност на строителното намерение
II – Общомо-устройствено проучване	- Съгласуване с проектантския екип, установяване на конфликти и възможности - Определяне очертавания и обем на бъдещите обекти за изграждане - Представяне на общовиде функционално-пространствено решение за етажите - Представяне на общовиде обемно-фасадни решения - Определяне на оформлението на околното пространство - Даване на решения за извършване на работи в мрежа - Определяне на изясняване и параметри за описването на НКЦ и техната среда - Изготвяне на чертежа според Наредба №4 от 2001г. на МРРБ - Изготвяне на задание към останите специалности - Изготвяне на план-график със съвместните дейности
III – Идеен проект	- Решаване на функционално-пространствената композиция - Решаване на архитектурно-художествения образ - Решаване на изясняване в околната архитектура и ландшафна среда - Решаване на съгласуване на условията, здравословни, безопасни, хигиенични и достъпни за всички среда - Изготвяне на чертежа според Наредба №4 от 2001г. на МРРБ - Опционално: изработка на 3D визуализации, фотомонтажи, анимации и макети - Изработка на КС - Специфициране на строителните продукти - Изясняване на приблизителна стойност на обекта
IV. Технически проект	- Изготвяне на чертежа според Наредба №4 от 2001г. на МРРБ - Вземане на решение относно строителни продукти - Вземане на решение относно изпълнението на козливите - Вземане на решение относно осигуряване на състояние - Вземане на решение относно дограмата, настилки, облицовките и другите видове довършителни СМР - Изготвяне на чертежа според Наредба №4 от 2001г. на МРРБ - Изготвяне на КСС - Осчетоводно уточняване изяснявания към възлагателя материал - Изготвяне на спецификации на врати, прозори, обзавеждане и оборудване - Изработване на омотачестви КС - Изработване подробен описания и спецификации - Изясняване на възможности на обекта - Подготовка на тържовна документация - Подготовка на общите условия и изяснявания за провеждане на процедура по избор на изпълнител - Определяне на срок за възлагане
V – Работен проект (Проект за изпълнение на строителството)	- Съставяне генерална КС по всички специалности, ангажирани с проектирането - Обсъждане с възлагателя наметените за възлагане на строителството - Подготовка на тържовна документация - Подготовка на общите условия за провеждане на търже - Обявяване и провеждане на търже (отделни тържове) - Изясняване на сравнителни табели по повиканите на оферти, сравняване единичните цени - Изготвяне на препоръчителна оценка - Съдебнаване при изготвяне на договора за строителство
VI – Изготвяне на количествени сметки и оформление им като тържовна книга	- Осчетоводно уточняване изяснявания към възлагателя материал - Изготвяне на спецификации на врати, прозори, обзавеждане и оборудване - Изработване на омотачестви КС - Изработване подробен описания и спецификации - Изясняване на възможности на обекта - Подготовка на тържовна документация - Подготовка на общите условия за провеждане на търже - Обявяване и провеждане на търже (отделни тържове) - Изясняване на сравнителни табели по повиканите на оферти, сравняване единичните цени - Изготвяне на препоръчителна оценка - Съдебнаване при изготвяне на договора за строителство
VII – Съдебнаване при организиране и провеждане на тържове за избор на изпълнителя	- Съставяне генерална КС по всички специалности, ангажирани с проектирането - Обсъждане с възлагателя наметените за възлагане на строителството - Подготовка на тържовна документация - Подготовка на общите условия за провеждане на търже - Обявяване и провеждане на търже (отделни тържове) - Изясняване на сравнителни табели по повиканите на оферти, сравняване единичните цени - Изготвяне на препоръчителна оценка - Съдебнаване при изготвяне на договора за строителство
VIII – Инвеститорски и авторски контрол, координация на строителния процес до възлагане на обекта в експлоатация	- Изясняване на инвеститорски и архитектурни контрол - Изготвяне на календарен график за изпълнение на строителството - Координиране работата на инженерните специалности по авторски и инвеститорски контрол - Привеждане на завършени етапи от СМР като качество и количество - Писмено отразяване на пропуски и недостатъци, наметане на решения за тяхното отстраняване - Провеждане на състоянието по предоставяните актове, даване на съгласие за излизане - Коригиране и съгласуване на архитектурни детайли в процеса на строителството - Даване указания (в заловската книга) на строителите при възникнали несъстоя - Извършване на контрол и светителски корекции на елементите, доставени от изпълнителят - Изготвяне на експлуативни чертежи
IX – Документация, установяване на дефекти и отстраняването им	- Регистриране и измерване на деформации и повреди - Разследване и установяване причините за повредите - Описване и документирание на повредите - Организиране на мероприятия за защита и възстановяване на обекта - Изготвяне на оценка за възможни претенции в рамките на гаранционните срокове

Фиг. 1 Фази и дейности на архитектите
съгласно чл. 19 ал. 2 от Приложение 1 на
Методиката на КАБ

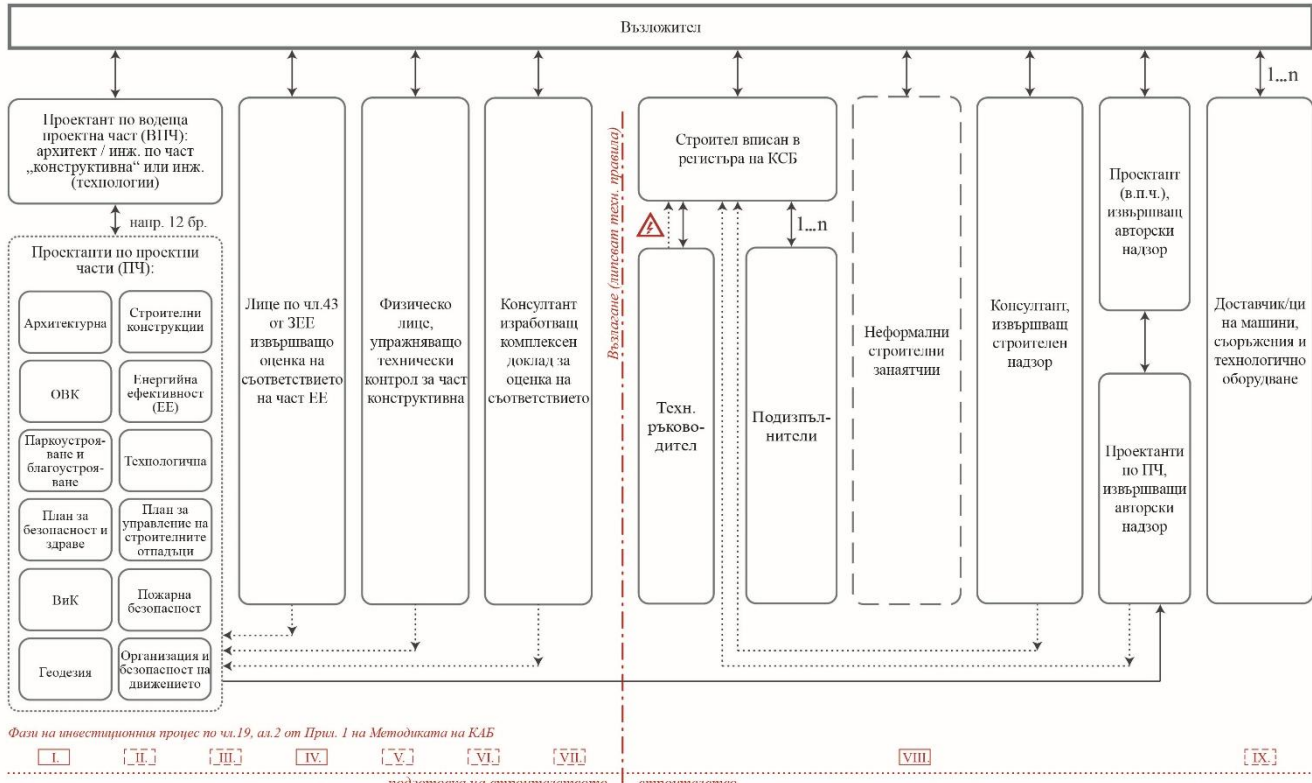
1. Модел на отделно възлагане на проектиране и на строителство от множество изпълнители (Модел BG-1).



Фиг. 2 Модел BG -1

Възложителят запазва контрола си върху повечето процеси, а бюрократичните формалности са сведени до минимум. Моделът е приложим само за сравнително малки сгради, разписани в чл.14 на ЗКС.

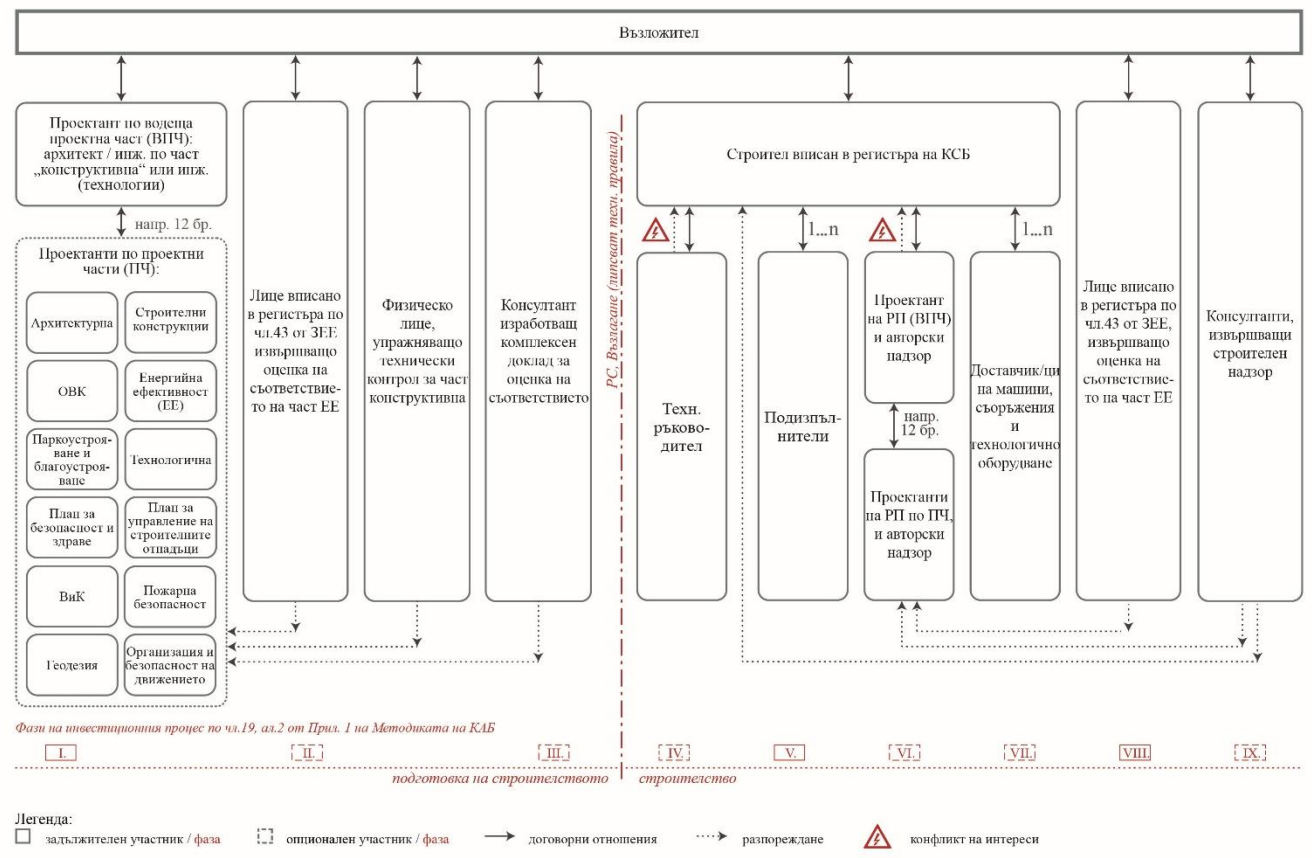
2. Модел на отделно възлагане на проектиране и на строителство от един изпълнител (Модел BG-2).



Фиг. 3 Модел BG -2

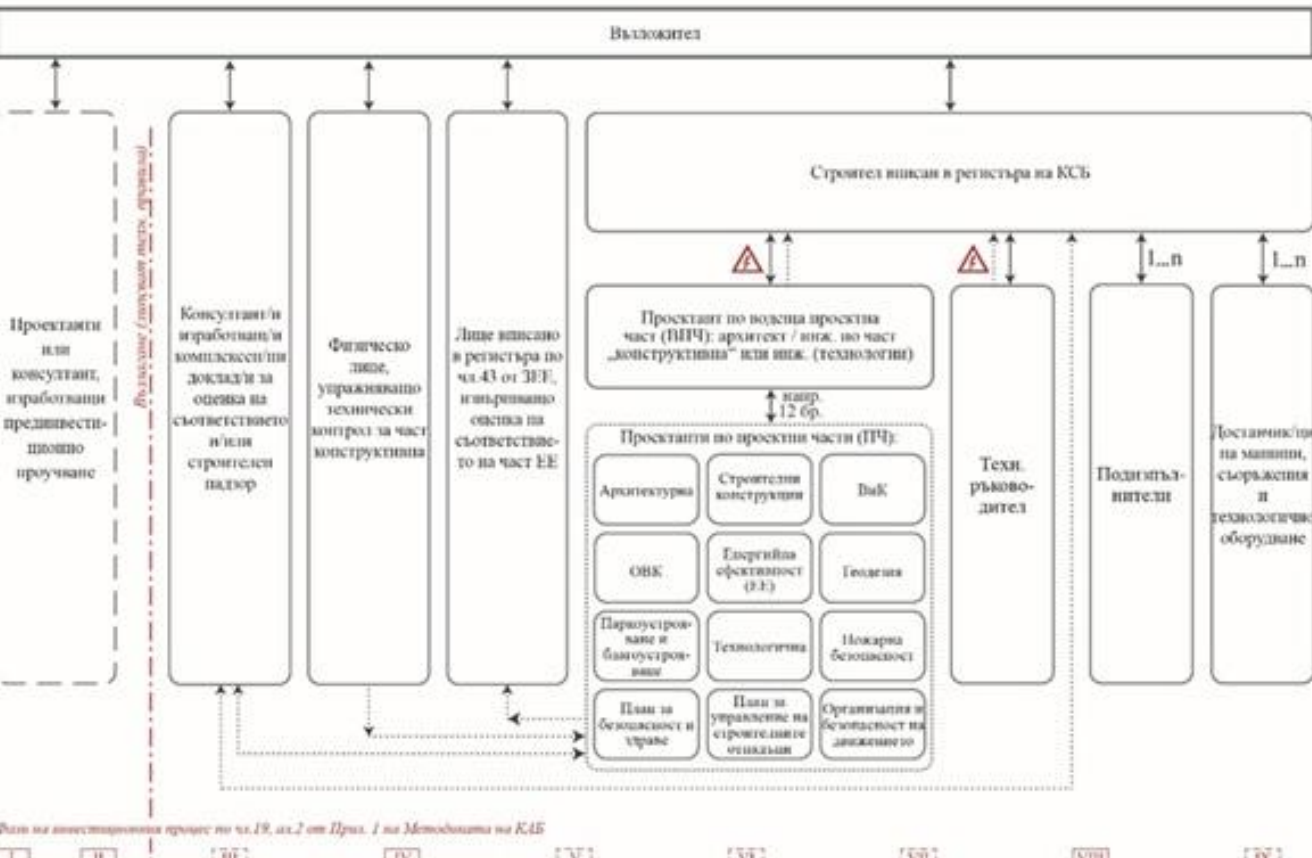
Сравнително добра защита на интересите на възложителя да получи качествен строеж за разумна цена.

3. Модел на отделно възлагане на идеен проект и на работен проект + строителство от един изпълнител (частичен инженеринг) – (Модел BG-3).



Фиг. 4 Модел BG -3

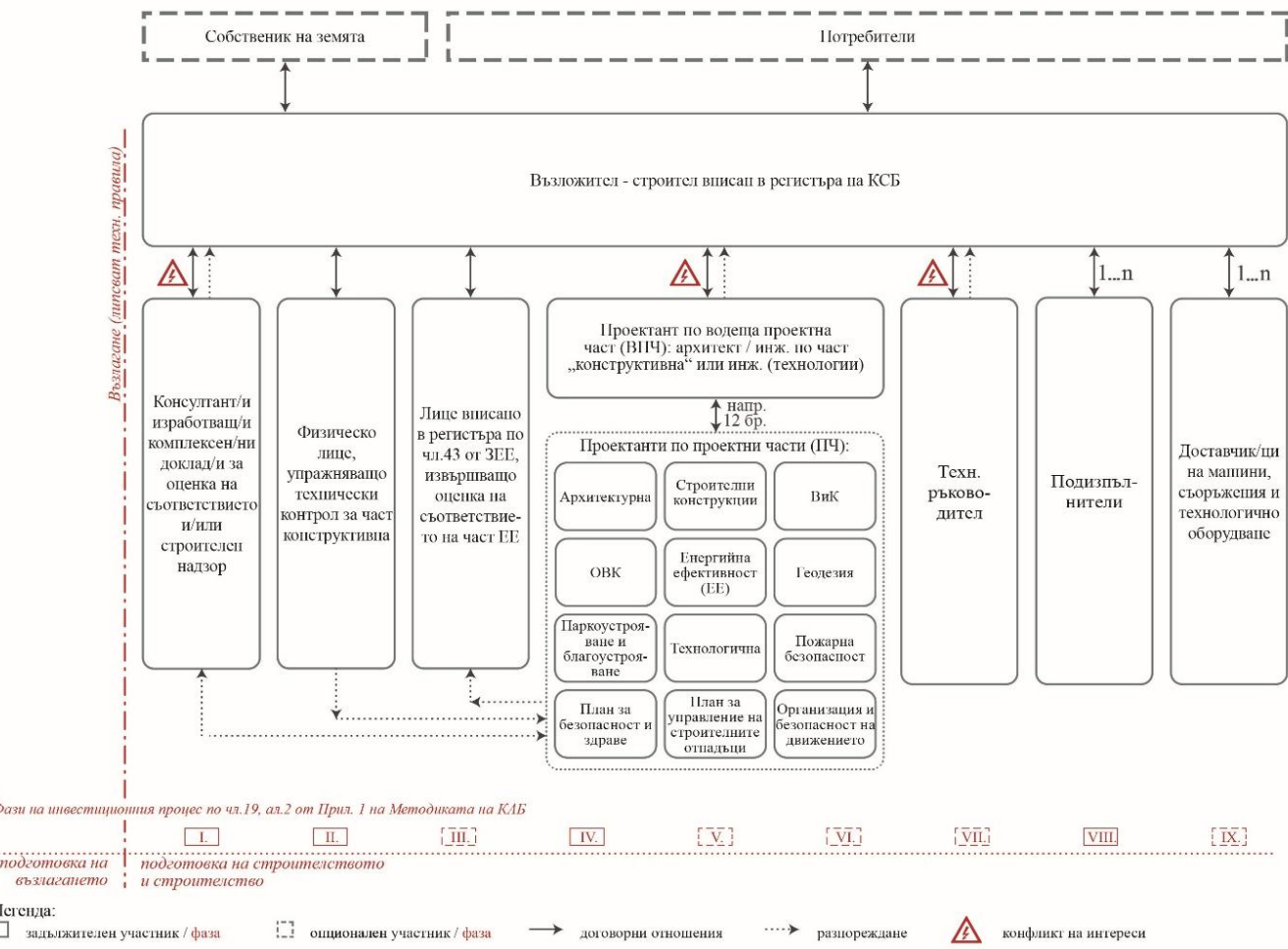
4. Модел на цялостно възлагане на проектиране и на строителство от един изпълнител (тотален инженеринг) – (Модел BG-4).



Фиг. 5 Модел BG -4

Най - предпочитан модел за обществени поръчки в България, най-скъп, но най-лесен за възложителите и с висок корупционен риск.

5. Модел на проектиране и строителство от строителен предприемач (Модел BG-5).



Фиг. 6 Модел BG -5

Множество конфликти на интереси.