

# ПРОГРАМА

на

## Национално сдружение за защита на частните инвеститори в строителството

### ВИЗИЯ

Строителството е едно от големите инвестиционни начинания в живота на човека. Всяка година много хора се осмеляват да го предприемат, инвестирайки често цялото си състояние като се впускат в създаването на нови строежи или като закупуват завършени строежи, част от които изискват рехабилитация. Значителен брой от тези инвеститори задлъжняват с десетилетия. Вземането на решение за такова сериозно действие трябва да се подготвя внимателно и да се осъществява на базата на информация за целия инвестиционен процес, вкл. устройствено планиране, проектиране, съгласуване и одобряване на проекти, строителство, приемане на строежи, експлоатация в гаранционните срокове). По тези причини частните инвеститори в строителството се нуждаят от помощ, съвет и защита.

Трябва да се има предвид, че интересите на частните инвеститори в строителството, които участват в инвестиционния процес в строителството с цел потребление или вложение, се различават от интересите на строителните предприемачи, за които строителството е рутинна търговска дейност с цел печалба.

Когато частен инвеститор желае да купи поземлен имот и да построи сграда в него, в реда на нещата е да потърси архитект и да работи с него стъпка по стъпка при планиране и осъществяване на инвестиционния процес в строителството. Архитектът има призванието да защитава интересите на частния инвеститор пред властите, другите проектанти и строителите. Архитектът е довереното лице на частния инвеститор в строителството. Архитектът е гарантът на качеството на строежа. Архитектът не трябва да бъде доверено лице на строителя. Архитектът не трябва да е лобист в полза на интересите на производители на строителни технологии и материали.

На практика, обаче, твърде малко частни инвеститори в строителството имат смелостта да участват в проектирането на собствените си сгради, а камо ли в целия инвестиционен процес. Те се страхуват, че този ангажимент е твърде скъп, твърде сложен, твърде изнервящ. Ето защо те все по-често избират оферти „до ключ“. Все едно, дали предназначението на сградата е собствено потребление или просто вложение в недвижимост.

При тази мутация на частния инвеститор в строителството в обикновен купувач, нямащ почти нищо общо със самия строеж, той до голяма степен е загубил контрола над „своя“ строителен обект. Всичко, което се случва там, е уговорено предварително в договора за строителство. Доставчикът на строеж „до ключ“ се е възползвал от възможността да възложи на юрист изработването на договор, в който детайлно са защитени интересите му, т.е. договорът винаги е в негова полза. По правило частният инвеститор в строителството трябва да приеме такъв договор с всички недостатъци, свързани с него. Тук на помощ може да се отзове **Националното сдружение за защита на частните инвеститори в строителството.**

Националното сдружение за защита на частните инвеститори в строителството се застъпва за справедлива и устойчива социална и икономическа система в сектор строителство, в която нуждите на частните инвеститори са в центъра на вниманието.

## **МИСИЯ**

Фокусирано изключително върху интересите на частните инвеститори Националното сдружение за защита на частните инвеститори в строителството е създадено от частни инвеститори за частни инвеститори, защото пресичането на множество интереси в строителния сектор често води до това частните инвеститори в строителството да губят време и пари и в крайна сметка да не разполагат с желаната недвижимост. След приключване на инвестиционния процес те често се оказват по-умни, но по-бедни. За да предотвратяват такъв завършек, частни инвеститори основават Националното сдружение за защита на частните инвеститори в строителството.

За да бъдат защитени интересите на частните инвеститори в строителството е необходима постоянна лобистка работа на гражданско сдружение с държавната и местната власти относно правни регулации, административни практики и секторни политики. Трябва да бъдат решени няколко ключови за защитата на тези интереси задачи:

- Административният товар върху частните инвеститори в строителството е неоправдано голям и не съответства на необходимостта от ясно разграничение между частния и обществените интереси при инвестиционния процес в строителството. Степента на дигитализация на административните процедури е твърде ниска.
- Не съществува публичен информационен ресурс относно цените на проектантските и строителните услуги, който да осигурява прозрачна конкурентна бизнес среда.
- Все още няма обвързващи нормативни разпоредби относно съдържанието на договорите между частните инвеститори в строителството и всички други участници в инвестиционния процес.
- Все още няма обвързващи нормативни разпоредби относно застраховането на всички участници в инвестиционния процес в строителството в съответствие с действителните величини на рисковете, от които могат да произтекат щети както за частните инвеститори, така и за всички други участници в инвестиционния процес, вкл. свързани с тяхната професионална отговорност.
- Все още по правило описанията на строителните операции, технологии и материали се формулират само според собствените идеи на проектантите и/или строители. Така се диктуват стойността и качеството на строителството, сроковете и условията за изпълнение, както и условията и сроковете за плащане. Липсват общовалидни индустриални норми, чрез които да се прекрати хаосът в този икономически сектор. Това се отнася и до задължителното покриване на определени екологични изисквания, вкл. от гл. т. на енергийната ефективност на сградите, запечатването на почвите, въглеродните емисии, генерирането на отпадъци и т.н.
- Крайно време е премахването от договорните условия на предварителното залагане на т. нар. „непредвидени разходи“. Ако те произтичат от пропуски в проектирането и/или строителството те трябва да се покриват по линия застрахователните договори за професионална отговорност. Ако те произтичат от промяна в обстоятелствата в хода на инвестиционния процес, те трябва да са предмет на допълнително договаряне.

При посочените по-горе обстоятелства навременните съвети още преди подписването на договори и непрекъснатият надзор на инвестиционния процес от независима компетентна трета страна са най-добрата защита срещу неприятни изненади в строителството по отношение на качество, време, разходи, отговорности и гаранции. Ролята на тази независима компетентна трета страна се поема от **Националното сдружение за защита на частните инвеститори в строителството**.

**Националното сдружение за защита на частните инвеститори в строителството** е силната и надеждна общност, когато става въпрос за:

- построяване на частна сграда и облагородяване на прилежащ терен с цел потребление;
- покупка на нов или стар недвижим имот;
- продажба на имот;
- преустройство на съществуваща сграда, вкл. с цел създаване на общодостъпна среда;
- енергоспестяване и енергийно обновяване;
- избягване на вредни вещества и плесени;
- устойчивост;
- финансови инструменти;
- безвъзмездно финансиране;
- застраховане;
- спорове, свързани със строителството.

За да реализира тази своя Програма **Националното сдружение за защита на частните инвеститори в строителството** работи като потребителска организация в националната политика и в политиката на ЕС заедно със своите членове и партньори за лоялна конкуренция между доставчиците на услуги, технологии и метериали в сектор строителство и за правни рамкови условия, които проправят пътя за свободния, самоопределен избор на частните инвеститори в строителството.

Ние защитаваме правата на частните инвеститори в строителството, като заедно с тях наблюдаваме пазарите и инвестиционните процеси, идентифицираме нередностите, помагаме за оформянето на рамкови условия и регулиране, насърчаваме образованието на потребителите на услуги в строителството и помагаме да се сложи край на незаконните бизнес практики в този сектор.