

Стратегия за управление и развитие на недвижимата собственост на Съюза на архитектите в България

Съюзът на архитектите в България е сдружение с нестопанска цел, създадено със сегашното си име на 17.03.1965 г. По времето на социализма САБ бе получил правото от държавата членовете му да извършват проектантска дейност през Съюза, като задържаше 50 % от хонорарите по договорите. Тогава това бе несъмнена привилегия на архитектурната колегия да „работи частно“ и да получава допълнителни доходи извън работната си заплата и комисионерството на Съюза не беше голям проблем. Тази схема даде възможност за натрупване от САБ на значителен финансов ресурс. В допълнение, към Съюза имаше създадено предприятие „Творчески фонд“, което развиваше производствена дейност – изработване на интериори, мебели, обзавеждане по детайл и други изделия. В резултат на тази стопанска дейност, САБ реализираше допълнително сериозни печалби, които даваха възможност да се придобиват, да се развиват и да се изграждат значителен брой недвижими имоти – сгради и земя. През този период бе направена и най-голямата инвестиция на Съюза – комплексът „Свети Кирик и Юлита“ до Пловдив, в реализацията на който бяха вложени огромни усилия и средства.

Освен придобиването на недвижими имоти, САБ имаше възможност и да финансира работата на така наречените творчески бази, които се ползваха със сериозни преференции от членовете му.

Това бе времето, както се казваше тогава, на богатия съюз и неговите бедни членове... По това време обаче членството в САБ бе желано и търсено от всички архитекти както за допълнителни доходи, така и за ползване на „благините на базите“.

След промените през 1989 г. САБ се оказа с наследени, но в голямата си част правно неуредени имоти, с недостатъчно изрядна документация. Благодарение обаче на усилията и работата на всички председатели и ръководства в периода 1990 – 2023 г., САБ успя да запази голяма част от имотите си, както и да доведе до юридическа легитимност собствеността си. Имаше доста имоти, за които трябваше да се водят дела и да се доказват правата на Съюза като собственик като най-значимо от тях бе за собствеността на Централния дом на архитекта. По това време обаче САБ претърпя и най-значителната имотна загуба – загубата на творческата база „Свети Кирик и Юлита“...

Изчерпването на натрупаните финансови ресурси по времето на социализма и най-вече загубата на основните приходоизточници – проектирането през САБ и производството на творческия фонд, обаче доведоха Съюза до невъзможност да поддържа цялата своя собственост в добро и функциониращо състояние. Едновременно с това САБ загуби в течение на последните 30 години повече от половината свои членове, поради липса на интерес у тях да бъдат част от организация, която не може да ги привлече и мотивира. Разбира се към това се добави и създаването преди 20 години, със ЗКАИИП, Камара на архитектите в България, в която е необходимо да членува всеки архитект, който желае да има правоспособност

Какво е състоянието в момента? Съюзът на архитектите в България е с относително малка членска маса – по-малко от 2000 души, която освен това е преобладаващо в пенсионна възраст. Тъй като членският внос е малък – 60 лв. на

година, който за членовете след пенсиониране се намалява на 24 лв., а за тези над 70 е 6 лв., приходите от този членски внос са доста скромни. Разчита се главно за приходи от имотите, собственост на САБ. Тези имоти обаче дълги години не са поддържани и голяма част от тях са доведени до състояние, в което те са в по-голяма степен тежест, отколкото надежден източник на приходи. Някои от тези имоти всъщност изобщо не функционират и носят само разходи, данъци, такси, охрана и т.н. Практикуваната в последните години схема „ремонт срещу отписване от наема“, който ремонт се прави без проекти, без яснота точно какви разходи се правят от наемателите и каква е ползата от тези ремонти за САБ и за собствеността му, е довела чрез до символичен наем, плащан на собственика и в същото време до катастрофално състояние на обектите. На практика голяма част от тях вече не могат да се ползват по предназначение. Примерите за лошо състояние са много, но най-знаковите са творческите бази в Банско, в Трявна, в Широка лъка, в Арбанаси, производствените бази в Добрич, във Велико Търново и още редица други.

Така, към настоящия момент САБ е собственик на голям брой имоти, преобладаващата част от които изискват големи инвестиции, за да се доведат до функционално състояние, отговарящо на статута на съюза и членовете му или да осигуряват приходи, необходими за работата на организацията. Има обаче имоти, които дори с инвестиране на големи суми в техния ремонт и реконструкция, не биха могли да бъдат ползвани качествено по предназначение.

От подробния анализ на наличното състояние, който бе направен, категорично се налага изводът, че са необходими спешни действия за опазване и съхранение на жизнеспособната собственост на САБ и на развитието на тази собственост в полза на Съюза и на членовете му. Както и че има собственост, от която САБ следва да се освободи чрез продажба.

За да се систематизират действията ни и да се подобрят резултатите от тях, предлагаме на първо място да се обособят имотите на САБ в пет групи (**Приложение 1**):

1. Имоти, необходими за работата на Съюза: Това са обекти, които са предназначени основно за организационната работа на САБ и са необходими за функционирането на Съюза. В някои от тези обекти, отделни техни части, които съответните структури са преценили, че е възможно, се отдават под наем и генерират допълнителни доходи.

2. Имоти, които са необходими за осъществяване на творческата дейност на САБ и се ползват преференциално от неговите членове. Такива са творческите бази и базите за отдих на Съюза.

3. Имоти, чието предназначение е да носят доход на САБ. Тези обекти се отдават под наем и генерират основната част от приходите на Съюза, за да може да изпълнява своите професионални и творчески функции. За съжаление, част от тези наеми са символични, а други не съответстват на качествата и възможностите на имотите. Един от основните резерви за повишаване на приходите на САБ е в така наречените производствени бази и особено на тези в София, Велико Търново и Пловдив. Възможно е възстановяването на производствената им функция за специфични и свързани със Съюза производства.

4. Имоти, предвидени за продажба. Това са обекти, които са в недобро състояние и не биха могли, дори след инвестиране на средства за техния ремонт да

се доведат до положение да работят и да се използват успешно за нуждите на САБ и неговите членове.

5. Имоти, за които следва да се действа за възстановяването или правно уреждане на собствеността им.

За нуждите на планирането на средства за проектно осигуряване на развитието на имотите на САБ е направен преглед на осигуреността на недвижимата собственост на Съюза с чертежи на наличното състояние по отделни части – архитектура, конструкция, В и К, ОВК и електро, вида на тези чертежи – в цифров вид и на хартия, както и наличието на проекти за ремонт, реконструкция и развитие на обектите. **(Приложение 2)**

За планиране на бъдещи действия по проектното осигуряване, обектите бяха обособени в шест групи:

- с наличие на проект за реконструкция и развитие;
- с наличие на архитектурно заснемане, включително конструкции, ел., В и К и ОВК в dwg формат;
- с наличие на архитектурно заснемане, включително конструкции, ел., В и К и ОВК на хартия;
- с наличие на архитектурно заснемане в dwg формат;
- с наличие на архитектурна заснемане на хартия;
- без налични чертежи.

За планиране и разчет на необходимите действия от страна на САБ за поддръжка и ползване на имотите на съюза, след извършен анализ, бе направено обособяване на обектите в четири групи **(Приложение 3)**:

- обекти за текущо поддържане;
- обекти за основен ремонт;
- обекти за цялостна реконструкция;
- обекти за развитие на производствени дейности.

На основание на анализа и предложеното систематизиране на недвижимата собственост на САБ, се предлагат следните действия:

1. Довеждане на имотите на САБ, необходими за функционирането и организационната работа на Съюза, до състояние, отговарящо на статута, престижа и положението на архитекта в обществото. За тази цел ще се направи подробен разчет на средствата, необходими за ремонт и реконструкция на обектите и възможните начини на действия по осигуряването им. Едновременно с това трябва да се направи преглед на отдаваните под наем части от тези обекти и възможностите те да се актуализират в посока повишаване.

Важен момент в политиката на САБ за осигуряване работата на местните структури е обследване на възможностите за наемане на помещения в областните центрове, в които САБ няма собственост. За целта ще се проведат разговори и с регионалните структури на КАБ за евентуални съвместни действия.

2. Развитие на базите на САБ като центрове на творчески обмен и професионална квалификация на съюзните членове, както и за техния пълноценен отдих. За да може тези бази да получат качества на съвременни и модерни обекти, без съмнение ще са необходими значителни финансови средства. Вариантите за осигуряването им ще се проучат и ще се залагат в програмите на САБ всяка година, с цел до края на мандата да бъдат реконструирани.

3. За производствените бази, сградите на повечето от които са в добро

състояние, а местоположението предпоставя подходящи условия за производствена дейност, се разработват идеи за използването им, така че до пет години да заработят.

Към стратегията е разработена подробна програма с разчети, както следва:

1. ОБЕКТИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ФУНКЦИОНИРАНЕТО НА САБ

Централен дом на архитекта в София

УПИ - 1795 м²; работни помещения за администрацията на САБ; офиси и други помещения за отдаване под наем; две големи зали и две малки зали за дейностите на САБ и за отдаване под наем; ресторант; кафе-клуб; павилион – арт галерия; гараж

В сградата в последните години са направени доста подобрения, основно от КАБ в помещенията, които Камарата ползва.

Заложени за ремонт са основните зали - **Зала 1 и Зала 2**. Те са без добро отопление и охлаждане (използват се колонни климатизатори, които консумират много електроенергия, а ефектът не е добър). Зала 1 е практически и без вентилация – и естествена и изкуствена. И в двете зали има радиатори (по 10 бр. във всяка), които обаче практически не работят. Дограмата е алуминиева, без прекъснат термомост и с единично стъкло. Предвижда се през 2024 г. да се извърши цялостно преустройство на зала 1 и фойето на етаж, като е обявен архитектурен конкурс за избор на проект, а за финансиране се търсят спонсори. За зала 2 ще се смени дограмата и подовата настилка, като се предвижда да се осъществи през 2025 г.

Дървената дограма на старата част на сградата е в много лошо състояние и категорично трябва да се подмени. Проблемът е, че за такъв тип дограма трудно се намира производител. Планирано е да се осъществи през 2025 г.

Централното отопление на ЦДА е в лошо състояние и носи големи разходи при минимална ефективност. В помещенията, които ползва КАБ, старите радиатори са сменени с конвекторни и ефектът е доста осезаем. Всички останали радиатори ще се подменят с конвекторни, като се предвижда да се извърши през есента на 2024 г.

- Дом на архитекта – гр. Благоевград

Домът на архитекта в Благоевград е самостоятелен обект в сграда със склад 73 м² в сутерена и офис-17 м² и ресторант-158 м² на партера. Помещенията на Дома на архитекта в Благоевград са в добро състояние, но не е създадена организация за тяхното използване за нуждите на Съюза.

Предвижда се да се ремонтира и да се разработят като истински дом на архитекта до края на 2025 г.

- Дом на архитекта – гр. Бургас

Домът на архитекта в Бургас е четириетажна административна сграда, състояща се от две обособени части:

Магазин на две нива - партер търговска зала, склад и санитарен възел – 303,88 м² и втори етаж-138,66 м², състоящ се от емпоре с търг. площ и помещение персонал.

Административна част: първи етаж – площ 45,12 м², включва вход за адм. част и санитарен възел; втори етаж-площ 122,24 м², включва зала-кафе със склад, санитарен възел, коридор и открита тераса – 30,36 м²; трети етаж-площ 224,14 м², включва шест стаи, санитарен възел и коридор; четвърти етаж- площ 225,63 м²- три стаи, санитарен възел и коридор;

Сградата е нова и проблемите са относително малко. Миналата година бяха установени течове на покрива на втория етаж и на част от покрива на четвъртия етаж. Бяха осигурени средства и бе извършен ремонт.

Предлага се след реализацията на инвестиционния проект на терена на Производствена база Бургас“, цялата сграда да се отдава под наем, а Домът на архитекта да се разположи в новия обект и да съдържа зала за 100 човека, кафе и два офиса.

- **Дом на архитекта – гр. Варна**

Домът на архитекта във Варна е прекрасна стара сграда – възрожденска къща, декларирана като паметник на архитектурата през 1987 г.

Намира се в центъра на града. Двата етажа се използват интензивно и много успешно от местните дружества на САБ и КАБ. Заведението в партера дълги години се е използвало като нискокатегорийна кръчма, която е компроментирала с неприятни миризми използването и на етажите. През септември 2023 г. бе сменен наемателя, увеличен двойно наема и е направена цялостна реконструкция, като е възстановен статута на Клуб на архитекта, с отстъпка от 20 % за членове на САБ.

Предвижда се да се поддържа и да продължи да работи като истински Дом на архитекта в града.

- **Дом на архитекта – гр. Велико Търново**

Предлага се офисът и залата в сградата на улица „Велчо Джамджията“, използвани като Дом на архитекта във Велико Търново, да се преместят в т.н. Музей на архитектурата на ул. „Иван Вазов“ № 35. Тази сграда е в много добро състояние, а от години не се използва и може да изпълняват качествено функциите на Дом на архитекта в града, като има възможност там да се организират и изложби и други културни мероприятия на културната общност в града. По този начин, цялата сграда може да се отдава под наем и да се ползва по-рационално.

- **Дом на архитекта – гр. Враца**

Домът на архитекта във Враца е сграда – паметник на архитектурата и съдържа приземен етаж и втори етаж. Приземният етаж е с площ 135,12 м² с място за кафе, кухненска част и сервизно помещение; Етажът е с площ 147,85 и има приемен вестибюл и четири ателиета. Сградата е в добро състояние и се поддържа добре от дружеството на САБ – Враца.

Предвижда се да се поддържа и да продължи да работи като истински Дом на архитекта в града.

- **Дом на архитекта – гр. Габрово**

Домът на архитекта Габрово е с дворно място с площ 711 м² и двуетажна административна сграда със застроена площ - 81 м², съдържаща на първи етаж-ресторант (търговска зала – 53 м², кухня-19 м², приемно помещение-21 м² и склад-12 м²) и втори етаж-офиси. Има и едноетажна част към улицата с площ 40 м² и пристройка – гараж с площ 25 м². Сградата е прекрасен пример на български модернизъм от 30-те години на миналия век, но не е обявена за паметник на архитектурата.

Предложението е да се положат усилия, съвместно с община Габрово, да бъде обявена за архитектурен паметник и с помощ от държавата да се ремонтира. За тази цел ще се потърси подкрепа от Общински съвет Габрово. Плановете са: заснемането и проектът да се направят през 2024 г., а ремонтите да се извършат през 2025

– 26 г. Следва да се преразгледат и договорите с наемателите на ресторанта и на офисите, с оглед защитата на интересите на Съюза и членовете му.

- **Дом на архитекта – гр. Добрич**

Всъщност такъв обект няма. В сградата – прекрасен паметник на архитектурата с адрес ул. „Независимост“ № 18, САБ има формално две стаи с площ 20 м² и 19 м². Сградата обаче е в безобразно състояние и тотална разруха. Реституирана е, но новите собственици повече от 25 години не се интересуват от собствеността си.

Предлага се да се издирят собствениците и да се положат усилия, съвместно с община Добрич и с помощ от държавата, да се ремонтира сградата и да се възстанови и частта ѝ като Дом на архитекта. За тази цел е потърсена подкрепа от Общински съвет Добрич. Плановите са ремонтите да се извършат през 2025 – 26 г.

- **Дом на архитекта – гр. Кърджали**

Домът на архитекта Кърджали е архитектурен паметник с дворно място с площ 672 м²; масивна двуетажна жил. сграда с избено помещение, ЗП-102 м² и РЗП-363 м² (сутерен-две стаи, тоалетна и мивка-102 м²; първи етаж-две административни помещения, баня с тоалетна, мивка, мокро помещение с тоалетна и две мивки и търговско помещение-137 м²; втори етаж-4 стаи с мивки и килер с мивка-124 м²). Преди повече от 10 години е имало пожар, изгоряла е част от покривната конструкция и от това стои неизползваема и се руши. През септември 2023 г. САБ възложи ремонт на покрива и фасадата. Бе осъществено само възстановяването на покрива, за която бяха инвестирани 20 000 лв. Тази година предстои ремонтът да се довърши и Домът на архитекта да възстанови работата си. Възстановено бе и дружеството на САБ в Кърджали. Партерът и градината преди години са отдавани като ресторант.

Предвижда се да се извърши и ремонт на интериора, в който има повредени при пожара прекрасни резбовани тавани, като се търсят спонсори. Предлага се и ресторантът да се възстанови като Клуб на архитекта, което да носи и допълнителни доходи.

- **Дом на архитекта – гр. Кюстендил**

Домът на архитекта Кюстендил има дворно място от 342 м², а двуетажната сграда в със сутерен, първи етаж – 122 м²; втори етаж – 122 м². Намира се в близост до центъра. Не е ремонтирана повече от 40 години, с изключение на освежаване на фасадата. В сутерена има помещение, което се е отдавало под наем за ресторант, но е изоставено от години. Двата етажа се ползват за офиси под наем от колеги. Необходим е цялостен основен ремонт, за да се доведе сградата до нормално за ползване състояние.

Предвижда се през 2024 г. да се изготви пълен проект за реконструкция и през 2025 г. да се направи необходимото за включването на обекта за финансиране на ремонта по европейска програма със съучастие на САБ или по програма на Министерство на културата като паметник на архитектурата.

- **Дом на архитекта – гр. Пазарджик**

Домът на архитекта Пазарджик представлява ½ ид. част от имот – 74,25 м² и реално втория етаж на двуетажна жилищна сграда-74,25 м². САБ има право на надстрояване с още един етаж, което ще е задача за 2026 г.

Предвижда се през 2025 г. да се изготви проект за ремонт и надстрояване и през 2026 г. да се направи необходимото за включването на обекта за финансиране.

- **Дом на архитекта – гр. Плевен**

Сегашният дом на архитекта Плевен представлява офис № 8 – площ 39,45 м² и сервизно помещение № 9-площ 6,37 м², на пети етаж в Административна сграда. Сградата е в центъра на града, но достъпът, ограничените възможности на помещението и невъзможността за многофункционално използване, води до ниска ефективност.

Предлага се да се изготви проект и да се ремонтират офисите в сградата на ул. „Ал. Стамболийски“ № 1, които в момента са практически неизползваеми (отдават се под наем само две малки помещения от тях) поради лошото им състояние. При ремонта да се осигури възможност за зала – 40-50 души и два офиса, там да се премести Домът на архитекта.. Сегашният офис да се обяви през брокерска къща за продаване, като получените средства се вложат в ремонта и обзавеждането. Планът е ремонтът да се извърши до края на 2024 г.

- **Дом на архитекта – гр. Пловдив**

Домът на архитекта в Пловдив заема целия пети етаж (пети над партера) в бивша банкова сграда и е със ЗП= 375,50 м²+ 21,70% идеални части от общите части. Като цяло е в лошо състояние и е необходим цялостен основен ремонт, който би струвал значителни средства, без да подобри особено функционалността му. Правени са два опита за покупка на имота от предишния собственик (ДЗИ) на останалата част на сградата, с предложени много добри условия. И двата от тях обаче са неуспешни, поради нерешителност и забавяне от САБ на избора на нов имот за закупуване. Сега има предложение от новия собственик на останалата част от сградата, избран е адекватен нов имот на същата стойност, взето е решение на УС и предстои да се извършат двете сделки. До края на 2024 г. дружеството на САБ Пловдив трябва да има нов дом.

Предложението е Дружеството на САБ Пловдив да осигури пускането на новия Дом до септември 2024 г.

- **Дом на архитекта – гр. Силистра**

Домът на архитекта в Силистра е в идеална част от поземлен имот (163/531 ид. части); втори етаж от двуетажна сграда, пристройка на сграда – паметник на архитектурата, със ЗП-94,91 м² плюс 54,46% ид. части от общите части - 21,46 м². Цялата пристройка е в много лошо и конструктивно, и физическо състояние с големи конструктивни пукнатини на първия етаж. Собственикът заявява, че няма намерение да прави укрепване на неговата част, но би разговарял за покупка на частта на САБ..

Предложението е да се продаде на собственика на цялата сграда частта на САБ и съвместно с КАБ и КИИП да се закупи подходящ имот в центъра на Силистра за дейността на Съюза и камарите. Проучванията показват, че в рамките на определените преди година средства за обща инвестиция за ремонт на сегашния офис в размер на 60 000 лева, такъв имот би могъл да се намери.

- **Дом на архитекта – гр. Смолян**

Домът на архитекта Смолян е масивна двуетажна административна сграда с пристройка - ЗП-108 м², РЗП-288 м². Има три самостоятелни обекта, два от които се отдават под наем за магазин – 58 м² и за кафе – 39 м². Третото помещение се ползва за нуждите на САБ.

Помещението, което се ползва от дружеството на архитектите – Смолян е в недобро състояние и необходим частичен ремонт и освежаване.

Предвижда се през 2025 г. да се изготви проект за ремонт и през 2026 г. да се направи необходимото за включването на обекта за финансиране.

- Дом на архитекта – гр. Стара Загора

Домът на архитекта Стара Загора представлява самостоятелен обект в сграда на втори етаж – офис с площ - 157,84 м², състоящ се от заседателна зала, две канцеларии, склад, санитарен възел и тераса; склад на кота ±0,00-9,04 м²; склад на кота -2,80-29,40 м². Сградата е в добро състояние и се ползва от САБ и КАБ Стара Загора.

Предвижда се да се поддържа и да продължи да работи като истински Дом на архитекта в града.

- Дом на архитекта – гр. Търговище

Домът на архитекта в Търговище е сграда – паметник на архитектурата. Има дворно място-620 м²; двуетажна масивна сграда с РЗП-142,13 м² и пристройка. Първият етаж е отдаден под наем за ресторант и благодарение на наемателя сградата и дворот са в добро състояние. Вторият етаж не се използва от доста години.

Предлага се да се направят усилия за използване от колегията в Търговище на втория етаж или за други съюзни цели. Решението е в дружеството на САБ в Търговище.

- Книжарница (Дом на архитекта) – гр. Ямбол

Клубът на архитекта се намира в партерния етаж на жилищна сграда и съдържа две помещения – клуб, канцелария и тоалетен възел. Помещенията се отдават под наем за книжарница, с уговорка - при необходимост канцеларията да се ползва за провеждане на събранията на дружеството.

Предвижда се да се поддържа и при решение на дружеството да остане за ползване само като Дом на архитекта.

Областните центрове без имоти на САБ са Видин, Ловеч, Монтана, Перник, Разград, Русе и Сливен. От тях само в Монтана, Разград и Русе има работещи дружества на САБ. В Разград САБ ползва къща, предоставена от общината, за която се заплаща само годишен данък в размер на около 60 лв.

Предложение – да се потърси подходящ имот в центъра на Русе и съвместно с КАБ – Русе да се осигури организационния живот на дружеството.

2. ТВОРЧЕСКИ БАЗИ НА САБ

- Творческа база – село Черноморец

Творческата база в село Черноморец е на перфектно място, в близост до пристанището и плажа и с 32 стаи, фойе с рецепция, ресторант и магазин. За съжаление, повече от 3 години базата не се използва и освен, че не носи приходи, се амортизира допълнително. Обзавеждането е старо и нефункционално. Друг проблем е, че стаите, които са с възможност за изглед море, са обърнати към вътрешното пространство. Това води и до допълнителни негативи – когато ресторантът работи, тези стаи са невъзможни за нормална почивка.

В същото време базата би могла да дава много добри възможности за качествена почивка на членове на Съюза през лятото и за използването ѝ за семинари, обучения и пленери през пролетта и есента.

Предвижда се да се възложи и разработи чрез конкурс, проведен в рамките на дружеството Бургас цялостен проект за реконструкция и преустройство на Творческа

база Черноморец. На основание на одобрения от УС на САБ проект да се търси партньор за инвестиции срещу преференциално ползване на поне една трета от стаите през сезона и цялата база през април, май, септември и октомври от членове на Съюза. Възлагането на проекта ще се реализира през 2024 г., а реконструкцията се предвижда за периода 2025 – 2026 г.

- **Творческа база Банско**

Творческата база е в Рошковата къща – декларирана за паметник на културата през 1974. г. Използвала се е преди години за база за почивка: една масивна сграда на два етажа с механа, стол и мезонети и двуетажна стопанска сграда – преустроена, като на първи етаж има дневна, кухн.бокс, склад и ски гардероб; на втори етаж – три стаи - с две легла, с три легла и с 4 легла, със самостоятелни санитарни възли.

Творческата база на САБ в Банско е много добре композиран комплекс от сгради в старата част на града, в които има комбинация от хотелски стаи, ресторант и общи помещения. Базата е в сравнително добро външно състояние – ремонтирани покриви и фасади, и в много лошо състояние на инсталациите – ВиК и електро, както и на обзавеждането, баните и ресторантската кухня. Не работи от три години. Преди 5-6 години е бил сключен договор за наем, силно редуциран, с ангажимент от наемателя за извършване на реконструкция, който не е изпълнен напълно.

Предвижда се да се изработи пълен проект за реконструкция и ремонт на базата с подробни количествени сметки и да се обяви търг за строителство, което САБ да финансира. Ремонтираната база да се даде за управление с конкурс срещу преференциално ползване от членове на Съюза през зимния и летния сезон и за семинари, пленери и обучение организирани от САБ през пролетта и есента.

- **Творческа база Арбанаси**

Творческата база на САБ в с. Арбанаси е архитектурен паметник от национално значение, обявен в през 1978 г. Имотът е с площ 3149 м², а двуетажната сграда: на първия етаж разполага със столова, кухня със склад и тоалетни, а на втори етаж – 5 спални, дневна и санитарни възли. Ползвала се е за почивка на членове на САБ, но от три години е неизползваема. На основата на изработения и дарен от арх. Ст. Цонев проект, САБ кандидатства за финансиране от фонда на Министерство на културата за ремонта и реновирането на сградата, двора и оградата с портата, като все още проектите се разглеждат, но няма решение. При одобрение на проекта, ремонтът ще се извърши през 2024 г.

Предложението е след ремонта базата с конкурс да се даде за управление на фирма при условие за преференциално ползване през лятото от членове на Съюза и за семинари и пленери през пролетта и есента.

- **Габрово – творческа база Боженци**

Творческа база Боженци е с терен от 1585 м² и къща на два етажа с площ 180 м² – паметник на архитектурата. Сградата е в сравнително добро състояние, но не се ползва от членове на САБ от доста години. Правени са опити за отдаване на минимален наем на хора, които да я поддържат и да настаняват туристи, но особено в последните три години при новите цени на тока (това е единствения начин за отопление на сградата), сметките не излизат. Обзавеждането също е доста старо и амортизирано и не дава възможност за предоставяне на базата на платежоспособни туристи, изискващи висок стандарт. Като цяло този обект, собственост на САБ има перс-

пектива за функциониране като творческа база, след реновирането му и решение за въпроса с отоплението.

Предвижда се през 2024 г. да се изготви проект и да се обяви търг за извършване на ремонта. През 2025 г. да се направи търг за отдаването ѝ под наем.

- **Творческа база Катунци**

Творческата база в с. Катунци разполага с дворно място от 705 м², жилищна сграда с четири стаи - архитектурен паметник и стопанска постройка. Нуждае се от сериозен ремонт.

Предвижда се за творческа база Катунци през 2025 г. да се изготви проект и да се обяви търг за извършване на ремонта. През 2026 г. да се направи търг за отдаването ѝ под наем.

- **Творческа база Широка лъка**

Творческата база в Широка лъка е сграда – архитектурен паметник, находящ се в УПИ IV-599 с площ 253 м². Сградата има приземен етаж с площ 59,67 м²; I етаж - с площ 109,28 м² и II етаж с площ 118 м². Собственост на САБ е и съседен имот 589 с площ 65 м². Понастоящем се ползва като база за почивка срещу символичен наем от наемател, който се грижи за поддръжката ѝ. Пре-красната природа на Родопите през лятото и близостта на ски курорта Пампорово (12 км.) през зимата определя възможностите на тази база да се ползва ефективно целогодишно. Проблемите на базата са отоплението, ел. инсталацията, обзавеждането и мениджмънта.

Предвижда се през 2024 г. да се изготви проект за обновяване на ел. инсталацията, за съвременно отопление и за ново обзавеждане. Финансирането на ремонта да се извърши през 2025 г. от САБ и да се обяви конкурс за менажиране и управление на базата. Лятно време базата да се ползва преференциално от членове на Съюза, зимно време за ски туристи, а пролет и есен за семинари и пленери.

- **Творческа база Копривщица**

Базата има дворно място- 710 м²; двуетажна жилищна сграда- 78 м²-на първи етаж със столова, кухня и склад и 90 м² на втори етаж с три стаи и общ санитарен възел. В сравнително добро състояние. Най-сериозният проблем е отоплението.

Предвижда се през 2025 г. да се направи проект за съвременно енергоспестяващо отопление, който да се реализира същата година.

3. ТЪРГОВСКИ ОБЕКТИ

- **Бургас – производствена база**

Производствената база в Бургас е в поземлен имот с площ 8130 м² и в нея едноетажна масивна произв.база с площ 1152 м², 2 метални навеса с площ 44 м² и 105 м²; абонатна станция-33 м² и едноетажна сграда-28 м². Била е на Творческия фонд на САБ. Местоположението ѝ е в много перспективен за развитие район. Има оферти от местни предприемачи за строителство срещу обезщетение. Теренът е с 80 м. лице към главен булевард на Бургас – бул. „Професор Якимов“. Това дава възможност за получаване на бъдещ добър доход от този имот за САБ в полза на съюзните членове. През 2023 г. бе разработен подробен устройствен план, който е пред одобряване.

Предвижда се теренът да се даде на инвеститор при обезщетение минимум 25% от получената Разгъната застроена площ. Проекта да се обяви на вътрешен конкурс в колегия Бургас във фаза концептуален проект. Възлагането да се направи на

колектива, спечелил конкурса. Проектирането и строителното разрешение трябва да бъдат реализирани до октомври 2024 г., а строителството до края на 2026 г.

- **Бургас – магазин в ж.к. Братя Миладинови**

Магазин на партерен етаж – 131,16 м2, състоящ се от зала, склад и санитарен възел + 22,03 м2 от общите части. Подписан е договор за наем на 01.04.2023 г.

Предвижда се да се актуализира договорът и наема.

- **Варна – магазин на ул. „Скобелев“**

Магазинът е със ЗП-212 м2 и се отдава под наем. През 2023 г. е подписан тригодишен договор с 10 % по-висока цена и гаранции за повишаване на наема при повече от 10 % официално обявена инфлация.

- **Варна – ателие на два етажа на ул. „Марин Дринов“ № 68.**

Обектът е на два етажа - първи етаж-преддверие, коридор към стълбище, три работни помещения, коридор, санитарен възел и втори етаж-коридор, 3 работни помещения, кухня, малък коридор, сан.възел. (РЗП-252,93 м2). Обектът е отдаден под наем за полско училище. В края на 2023 г. е подписан договор за три години с 10 % увеличаване на наема.

- **Варна - дворно място – ул. „Козлодуй“ № 38.**

За обекта е сключен договор за обезщетение, който е видимо неизгоден за САБ.

Предвижда се да се водят преговори със строителя за подобряване на параметрите на договора.

- **Велико Търново – сграда на ул. „Велчо Джамджията“ № 14.**

Сградата на САБ на ул. „Велчо Джамджията“ № 14 е с дворно място с площ 418 м2 и със застроена площ 190 м2. Има сутерен – ресторант-клуб на архитекта (вход от ниската част-юг); първи етаж- магазин /книжарница/ със склад, три канцеларии, хол и тоалетна; втори етаж офиси и веранда.

Част от втория етаж сега се използва като Дом на архитекта. Сградата е с перфектна локация, и останалата част се отдава под наем. Малка част от нея – едно помещение за организационни нужди на Съюза, създава проблеми и за САБ и за наемателя. Сградата е в добро общо състояние. Ресторантът е с прекрасна гледка от терасата му към старо Търново и река Янтра..

Предлага се Домът на архитекта да се премести и цялата сграда да се отдава под наем. От дружеството във Велико Търново през септември 2023 г. бе възложено на фирма проучване за възможното ниво на наема. Проучването показва, че наемът може да се повиши до 3 пъти спрямо сегашния. Търсенето на наемател да стане на търг през брокерска къща през април 2024 г.

- **София – магазин на ул. „Оборище“**

Търговски обект в партерен етаж на жилищен блок - 98,46 м2. Ползва се като фризьорски салон с наемател от 8 години. В края на 2023 г. е подписан нов тригодишен договор с 20 % увеличение на наема.

- **София – ул. „Кирил Видински“**

Обектът е с две помещения със самостоятелни входи на партерен етаж на жилищна сграда:

Помещение 1 – 98 м2 и Помещение 2 – 125,53 м2

Подписано е продължение на договора с наемателя на помещение 1 с увеличение на наема с 25 %. Предстои същото да се осъществи от 01.04.2024 г. и за помещение 2.

- **София – Дом на арх. Васильов – ул. „Паскал Тодоров“ № 10**

Дворно място – 73,82 % от 2850 м²; Домът на арх. Васильов е двуетажна жилищна сграда с дворно място – 73,82 % от 2850 м². Първият етаж на къщата съдържа дневна, столова, кухня и обсл. помещения с площ 123,85 м², а на втория етаж има четири стаи и обсл. помещения с площ 124,84 м². Освен това сградата има сутерен с гараж и тавански помещения. САБ е в съсобственост с частни лица в съотношение 73,82 % към 26,18 %. Имотът е уникален, с прекрасна градина и много функционална и запазена жилищна сграда, която дълго време е държана със символичен наем. Градината е доста запусната, а сградата се използва частично.

Предлага се да се прекрати договора на сегашния наемател, през 2024 г. да се направи ремонт на сградата и възстановяване на градината, който да се финансира пропорционално със съсобствениците и да се проведе търг за отдаване под наем, като наемът се разпределя в съотношение с процента на собственост. Очаква се до 5 пъти по-висок наем.

4. ПРОИЗВОДСТВЕНИ ОБЕКТИ

- **София – Производствена база гара Искър**

Перспективен обект за развитие на производство с обща площ на имота-15 290 м²; и промишлени халета в относително добро състояние, с подписан договор за наем до 2026 г.

Предлага се през 2025 г. да се изготви проект за реконструкция и да се търси партньор за развиване на производство, свързано с дейността на САБ. В допълнение следва да се разработи и проект за фотоволтаична инсталация по европрограма.

- **Пловдив – Производствена база ул. „Васил Левски“ № 238.**

Производствената база в Пловдив е с дворно място с площ 6810 м² и има седем едноетажни сгради, съответно с площи от 1127 м², 361 м², 20 м², 38 м², 82 м², 22 м² и 16 м². Обектът се отдава под наем на фирма за продажба на авточасти втора употреба.

Предлага се да се търси партньор за развитие на производство, свързано с дейността на САБ.

- **Варна - производствена база - местност „Планова“**

Дворно място – 4770 м², произв.хале – с разрешение за поставяне (наемателят е построил още няколко сгради - без документи). Собствеността на САБ за имота не е уредена. Местоположението на обекта е в зона с перспектива за развитие.

Предлага се да се търси партньор за развитие на производство, свързано с дейността на САБ, след уреждане на собствеността.

- **Велико Търново - производствена база , ул. „Ксилифорска“ № 47**

Производствената база във Велико Търново е с терен от 5204 м² и в него има двуетажна производствена сграда със застроена площ 360 м² и разгъната застроена площ 740 м², производствена сграда с площ 115 м², бункер – 12 м², двуетажен склад с площ 150 м²; склад с площ 210 м², две административни сгради и три навеса – 72 м², 65 м² и 280 м²

Предлага се да се търси партньор за развитие на производство на дървена дограма по детайл за сгради – паметници на архитектурата.

5. ОБЕКТИ ЗА ПРОДАЖБА

- София – производствена база ул. „Локорска“ № 21

Обектът е бивша база на Творческия фонд на САБ. Теренът на базата е с неизяснена собственост след реституционни процедури. Сградите са в много лошо физическо състояние и са практически неизползваеми.

Предложение – да се довършат процедурите по изясняване на собствеността и да се обяви за продажба през брокерски къщи.

- Шумен – творческа база на язовир „Тича“

Базата представлява двуетажна сграда с две стаи на втория етаж и дневна на първия. От доста години не се използва като база на САБ и не носи приходи. Достъпът до нея е затруднен, поради изградените частни бариери по пътя към нея. Няма и никакви възможности за ефективна поддръжка и използване от членове на Съюза.

Предложение – да се обяви за продажба през брокерски къщи.

- Трявна – творческа база

Творческата база в Трявна е паметник на архитектурата с поземлен имот с площ 476 м2 и двуетажна жилищна сграда със застроена площ 95 м2 и разгънатата застроена площ 200 м2. Намира се на място, отдалечено на повече от два километра от града и без възможност за ползване на градски транспорт. Сградата е в лошо състояние, с течове по покрива и занемарена от години поддръжка на помещенията. Обзавеждането е старо и амортизирано. Има само една баня и една тоалетна на първия етаж и то в много лошо състояние. Дворът и входната порта са също в много лошо състояние. За да се доведе обектът до нормално състояние за ползване като база за настаняване, е необходимо да се направят значителни инвестиции. В същото време работата като творческа база едва ли би могла да възвърне тази инвестиция, а освен това местоположението не предполага интензивно ползване и голям интерес от съюзните членове.

Предложение – да се обяви за продажба през брокерски къщи.

- Офис Плевен

Предлага се настоящия офис на пети етаж в административна сграда да се продаде през брокерска къща.

- Вилна сграда – Пещера

Сградата е дарение за Съюза от 2010 г. Не се ползва и няма информация за състоянието ѝ.

Предложение – обявяване за продажба през брокерски къщи.

- Силистра – Дом на архитекта

Предложение – да се обяви за продажба поради невъзможност да се осъществи ремонт в частта извън собствеността на САБ.

6. ОБЕКТИ, С НЕОБХОДИМО ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА НА САБ

- Хасково - Дом на архитекта – Гурковата къща, ул. „Генерал Гурко“ № 11