

ДОКЛАД

**на арх. Петър Диков – Председател на
Управителния съвет на Съюза на архитектите в България
пред XXXVII Общо събрание на Съюза 27.03.2026 г.**

Уважаеми колеги,

Изминаха три години от мандата на настоящия състав на Управителния съвет и моят като негов председател. Това е и последното Общо събрание преди предстоящото през 2027 г. Отчетно-изборно събрание.

Изтеклите три години, са време, достатъчно дълго за установяване на нова посока на движение на САБ в съответствие с поетите от мен и Управителния съвет ангажименти за презареждане на Съюза. Видимо е, че до сега направените промени все още не са достатъчни, за да се преодолее инерцията и да се получат желаните резултати на промяна. С този отчетен доклад пред Вас и пред всички съюзни членове споделям неудовлетворението си от постигнатото, но и направеното в тази посока, което никак не е малко.

Нека си припомним основните цели, които вие ни поставихте, когато ни избрахте за ново ръководство – да се върне престижът на САБ и да се стимулира интересът на колегията за членството в Съюза като се възстановят основните каузи за съществуването на Съюза – защита на авторитета на професията, възстановяване обществената значимост на архитектурата и подкрепа и взаимопомощ между членовете. За съжаление за трета година поред отчитам, че все още не сме постигнали изцяло тези цели. И отново ще отбележа, че дългогодишната инерция на спокойно, безметежно и в голяма степен безсмислено съществуване на САБ, се оказва по-мощна спирачка, отколкото очаквахме. Относително по-бавното от очакваното движение обаче не ни демотивира, а даже напротив – на мен и на целия Управителен съвет ни дава допълнителна амбиция да продължим работата си в посоката, която всъщност вие ни указахте и до

края на този мандат да завършим обновяването, осмислянето и презареждането на нашия Съюз...

Изминалата от предишното Общо събрание година може да се определи като динамична, от гледна точка на случващото се в САБ, поставените и решени въпроси от УС, извършените действия по отношение на бъдещето на организацията, финансова ѝ стабилност, завръщане на достойното ѝ място сред браншовите организации и възстановяването на интереса на архитектурната колегия към Съюза. С помощта на ясното и публично изразяване на принципна позиция по професионални и социални въпроси. САБ, макар и бавно, започна да се отличава значително като дейна, ерудирана и стабилна професионална организация. И през тази година Съюзът организира и проведе важни събития и конференции в съзвучие с целите и разбиранията си. Както е напълно нормално, промяната в организацията започва от Централата, от столицата, и постепенно се възприема в останалите градове. За съжаление бавно, може би прекалено бавно, не със скоростта, която ни се иска, желанието за промяна и дейност все пак тръгва и по Дружествата в страната. Инертността и инерцията от години нищоправене обаче се променят трудно... Определено обаче правят впечатление с активност и дейност дружествата с млади (по дух) председатели, които жертват от оскъдното си лично време за развитие, дейност и отдаване на идеите на САБ. Такива са Смолян, Кърджали, Стара Загора, Кюстендил, Бургас, Варна. Разбира се, дейни са и софийските дружества - най-голямото по численост обединение ССА, както и Дружество 22, Дружество УАСГ, Дружество Архитектурно Наследство. От друга страна такива в големи градове, като Пловдив, Велико Търново, Хасково, Добрич, Шумен, Русе са почти незабележими, с минимална дейност. Има и дружества, на които липсва достатъчен бюджет за реализиране на нещо повече от Коледно събиране. За съжаление обаче видимо те не са и достатъчно лично мотивирани да развиват собствени идеи за идеална дейност, за която да търсят външно финансиране – било то от ЦУ или от спонсори. С неудоволетворение отчитаме все още нисък интерес към възможността за съфинансиране на проекти за идеална дейност на дружествата, дадена от УС, при все широката гама от възможни проекти и сравнително лесните за покриване

критерии за одобряване. За 2025г. само четири дружества подадоха заявления, бяха одобрени и приключиха или са в процес на изработване на такива проекти – Смолян, Кърджали, УАСГ и Варна. Резултатите от всеки от тези проекти ще бъдат максимално популяризирани, за да достигнат, докоснат и мотивират максимален брой колеги. Вярваме и ще работим за това повече дружества да измислят, организират и проведат собствени проекти! Обясняваме си ниската активност на дружествата с няколко фактора:

- отсъствие на мотивация за каквато и да е дейност през САБ,
- липсата на финансиране на самоучастието в проекта (20-50%);
- липса на идеи;
- липса на градска публика – такава извън столицата и големите градове е наистина оскъдна или незаинтересована;
- липса на собствено или удобно място за провеждане на събития;
- липса на млади или активни членове на дружествата, които да търсят или да работят за активността им;
- несигурност в самостоятелното организиране и провеждане на подобно събитие...

По всички тези проблеми ще работим за преодоляването им през настоящата година.

В настоящата година, доколкото позволява бюджетът, ще продължим да съфинансираме от ЦУ проекти за идеална дейност на Дружествата. Необходимо е популяризиране на Творческите бази сред дружествата – изключително притегателен център, свързан с много дружески спомени и страхотни възможности за отдих и творчество сред членовете на САБ. Оказва се, малко членове знаят за наличието на базите, и малко от тях знаят за възможността и начина да отседнат в тях. Популяризирането им има шанс да сплоти дадено дружество, да му даде възможност да организира собствено събиране на символични цени и да привлече съмишленици; - по-широко популяризиране на дейностите и събитията си в медийните канали на САБ – официален сайт, списание Архитектура, Информационен бюлетин, фейсбук групи на някои дружества. Разбира се и лошото състояние на базите е също демотивиращо за ползването им. Отделно от това повечето бази са

затворени от доста години, а за ремонта и пускането им в действие се изискват значителни средства.

За пореден път заявяваме, че е необходимо да се засили работата със студенти и привличането на млади колеги директно от „студентската скамейка“, чрез по-добра дейност особено в дружествата в близост до университети със специалност Архитектура – УАСГ, ВСУ Любен Каравелов, Нов Български Университет и ВСУ Варна. Такъв пример дава дружеството във Варна, което с учредяването на Клуб на младия архитект успя да привлече доста нови членове.

Отчитаме още няколко негативни тенденции, които смятаме, че е необходимо председателите на дружества да променят:

- Липса на обратна връзка или друга комуникация с ЦУ, УС и ресорен член на УС, въпреки изпратените мейли, обаждания, посещения на място и опити за диалог и сближаване;

- Липса на обективен анализ на действителното състояние на тяхното дружество и имотите (при наличие), тяхното стопанисване и представянето на план за действие с тези компоненти;

- Намаляване или застой на броя на членовете на дружествата;

- Затруднено финансиране на идеалната дейност, поради малък брой членове и нисък размер на членския внос;

- Липса на вътрешен и външен стимул за активност;

- Членството в САБ в някои случаи се използва само за достъп на колеги до регионалните ОЕСУТ.

Съгласно промените на Устава на САБ от 2025г., представителите на дружествата за всяко Общо събрание вече се определят след избори. Разчитаме, че избраните за това събрание колеги са наистина мотивирани, млади (може и по дух) и ще бъдат активни в дейностите на Съюза. Добре е, ако след Общото събрание делегатите отчетат пред дружествата си свършената работа и приетите документи.

Необходимо е да отбележим, че за промените в Устава на САБ от 2025 г. съществен принос имаше работна група към Обединение „ССА“.

Така че все пак, макар и бавно, Съюзът на архитектите в България и неговите дружества, като основна градивна единица набират сила, популярност и смелост да преследват целите си. Основен принос за подобряване на работата в тази посока има зам. председателят на УС на

САБ арх. Николай Рачински, който дава и пример с ръководеното от него Дружество Варна за добра работа, мотивирани членове и млад състав.

Когато успеем да придобием още малко финансова независимост и разширим обхвата на дейностите си, главно в посока на професионални дискусии и разговори, поставяме непрекъснато на дневен ред проблемите на професията, засилим работата по защита на интересите на колегията, започнем да работим по квалификацията и преквалификацията на членовете ни, оправим имотите си и стегнем Творческите ни бази, ще направим наистина сериозна крачка напред в утвърждаването на САБ като професионална организация, която мисли за членовете си и гилдията като цяло.

Отчетохме, че за активизиране на идеалната дейност на Съюза, за реновирането и поддръжката на творческите бази на САБ, за активизиране на издателската ни дейност, както и за провеждането на изложби, пленарни, международни събития, конференции и др. основен фактор е възможността за осигуряване на финансов ресурс. И по тази причина през изтеклата година положихме много сериозни усилия в тази посока. Основният перспективен източник на бъдещи приходи на САБ е стартирания проект в Бургас.

Благодарение на доброто договаряне и на усилията на Председателя на УС и на целия Управителен съвет, бе сключен договор със строителна фирма за изграждане на обекта при 33 % обезщетение от разгънатата застроена площ. По този договор Съюзът получава самостоятелна сграда за Обучителен център на САБ с разгъната застроена площ 4300 кв. метра, в която се съдържат:

- многофункционална зала за 150 души, която трябва да е изцяло завършена от строителя;
- кафе с 80 места;
- 16 учебни зали;
- 14 офиса;
- 39 хотелски стаи.

Към Обучителния център има и 29 подземни паркоместа, собственост на САБ.

Освен това ще разполагаме с магазин с площ 1300 кв. м. с 24 паркоместа към него, който е предвиден за отдаване под наем, при ангажимент на строителя за намиране на наемател при мин. 10 евро без ДДС на кв. метър.

Към тези бъдещи активи на САБ, на наше разположение ще са и 25 апартамента с обща РЗП 2400 кв. метра и 18 двойни гаража. Това са имоти предназначени за продажба и именно те трябва в следващите две до три години да дадат приходите, необходими за развитие на дейността ни.

Именно тези приходи ще осигурят заложените промени в дейността ни и ще дадат възможност да погледнем по-спокойно и оптимистично към бъдещето.

За да се оцени колко изгодно е за Съюза, се подписа договор. Предоставяме информация за направените разходи от САБ и получените имоти:

Разходите на САБ са общо 37 288 лв., като в т.ч. са разходи за архитектурния конкурс (награди и журиране) 18 277 лв., адвокатски хонорари за правна помощ, водени и спечелени дела и изготвяне на нотариален акт за суперфиция – 16 000 лв. и една държавна такса в размер на 3 060 лв. Базовата стойност на земята е 406 лв., а от този имот до 2024 г. Съюзът плучаваше наем в размер на 720 лв на месец.

Срещу тези разходи САБ получава Разгъната застроена площ 10 529 кв.м. на стойност, съгласно нотариалния акт от 9 милиона 999 хиляди и 412 лв. и реална пазарна стойност поне двойно по-висока.

Професионален живот:

Събитията, разговорите и срещите вече не са инцидентни и случайни, а по-скоро целенасочени и интересни. Имаме поставено начало за привличане на професионален интерес на колегията към работата в Съюза.

Като едно от най-важните през изминалата година можем да определим тържественото отбелязване на 60-годишнината от създаването в настоящия му вид на Съюза на архитектите в България и Международния ден на архитектурата. Юбилейното събитие подчерта значимата роля на САБ като институция, която съхранява архитектурното наследство и

вдъхновява новите поколения професионалисти да изграждат среда, основана на култура, мисъл и творчески дух.

За това събитие бе подготвена и изложба от 50 изключително ценни реставрирани и обновени картини, собственост на САБ, картини, които десетилетия са държани при безобразни условия и в много лошо състояние. Тези картини по покана на Софийския университет от 13.01.2026 до 30.01 2026 бяха показани на специална изложба „Български художници от XX век“ в галерия Алма Матер.

В София е най-голямата като състав на членове организация – ССА, където видимо се повишава активността, особено по отношение на софийските архитектурни и градоустройствени проблеми. А те, за съжаление, се множат все повече в последно време.

През изтеклата година в Столицата се развиха процеси, на които Софийската колегия реагира своевременно и мотивирано. Първо се взе отношение по начина и организацията на провеждане на конкурса за главен архитект на София. Мнението на САБ не бе взето под внимание и конкурсът бе проведен по правилата на администрацията. След това Съюзът и ССА реагираха официално и достатъчно остро срещу идеите за negliжиране на позицията Главен архитект и опитите да се разруши структурата на Столична община, която се занимава с проблемите на градоустройството и архитектурата – НАГ. Нашето становище бе отразено в предложената нова структура, но възраженията срещу отнемането на практика на всички правомощия от главния архитект не бяха възприети. Сега очакваме резултатите, които по наши прогнози няма да са добри – нито за колегията, нито за софиянци, нито за самата администрация.

В началото на февруари миналата година в Централния дом на САБ бе проведена дискусия за Софийската централна минерална баня. Бе подготвена декларация до Кмета на Столична община, в която се изразяваше тревогата на архитектурната общност от състоянието на Северното крило на банята и опасността за един архитектурен паметник от национално значение. Вече измина повече от година, а Столична община не е предприела абсолютно никакви действия. Подготвяме нова декларация за наличното рисково състояние на един паметник на архитектурата от национално значение.

Бе пуснат и сигнал до Министерство на културата, Община Смолян, ДНСК и национални медии за състоянието на Архитектурния паметник от национално значение „Пангалова къща“ в Смолян и за започнало строителство в непосредствена близост до него.

Също в Централния дом в София бе проведена и дискусия на тема „Новото българско читалище като архитектурно предизвикателство“. Темата събуди интерес у Националното сдружение на общините и бе представена от арх. Славова пред ръководството му.

Изложбата на дипломни проекти на студенти от Нов Български Университет бе събитие, което привлече много млади колеги и студенти в САБ.

Изложбата на италианския професор арх. Агостино Боси и неговата лекция на тема „Изкуство на земята в земята на изкуството – традиционна неаполитанска теракота“, проведена с подкрепата на посолството на Италия, събуди голям професионален интерес.

В сградата на САБ по повод на Международния ден за опазване на паметниците на културата 18 април бе организирана от дружество „Архитектурно наследство“ изложба „Майстор Колю Фичето“ в чест на 225 години от рождението на майстора с презентация за неизвестни факти от живота и дейността му и щанд с книги на архитектурна тематика.

В Централния дом бе представена книгата, посветена на големия възрожденски архитект и издадена с финансовата подкрепа на САБ.

За добрата работа на софийските дружества принос има арх. Лидия Лазарова. Отговорността за менажирането на залите и контактите с наемателите на залите за събития е възложена на обединение ССА. Приходите на залите осезателно се повишиха както на Съюза, така и на ССА, със съществения принос на арх. Лидия Лазарова.

Бе проведена конференция на тема Жилищната политика. Тя обаче не успя да привлече достатъчно вниманието на колегията и на медиите, а в същото време жилищната политика и проблемът „достъпно жилище“ бе определен като основен за Европейския съюз и Европейската комисия. По темата бе издаден специален брой на списание Архитектура и бе направена брошура с конкретни предложения за бъдеща работа.

Бе организирана дискусия на тема „Регионите в Европа – българското участие“. С тази конференция Съюзът демонстрира

върщането на архитектите в регионалната устройствена тематика. Проблемът е много значим на фона на процесите, които се развиват в цяла Европа и по-специално в Европейския съюз.

САБ организира тенис турнир "Купа САБ 2025", който постигна всички свои първоначални цели. Той успешно обедини представители на професионалната общност в неформална и приятна атмосфера като същевременно финансирането бе основно осигурено от спонсори – участието на САБ бе малко над 1000 лв.

И в страната професионалният живот започна да се събужда.

В община Стара Загора по инициатива на дружеството на САБ бе проведен разговор - дебат със зам.кмета по строителство и главен архитект на Община Стара Загора на тема „Бъдещето на Летище Стара Загора“. Проведени бяха и професионални разговори - беседи с председателя на КРИБ , председателя на Клуб на работодателите , председателя на Камара на строителите, председателя на КАБ Стара Загора с тема „Подготовка на списък към Община Стара Загора с приоритетни градоустройствени проекти, които да развият зоните за строителство на града в Жилищен и Производствен сектор“. САБ - Стара Загора участва и в урбанистични срещи НА УЛИЦАТА, организирани от неправителствени организации.

В края на Септември 2025 дружеството на САБ - Кърджали организира пленер с международно участие, с помощта на Ротари клубове и съфинансиране от САБ за идеен проект за социализиране на пространството около светилище Татул.

Дружеството в Смолян - малко дружество, с около 15 члена, но изключително деен председател – арх. Перфанова, инициира и проведе конкурс за паметник на арх. Петър Петров, който има най-значителен принос за създаването на курорта Пампорово. САБ подпомогна и първата и втората му фаза, като финансира наградния фонд и след това популяризира дейностите по консултации, съгласуване и изработване на окончателния вид на паметника. Дружеството набира средства за реализиране на конкурсния проект.

Дружеството на САБ в УАСГ за втора година проведе студентски конкурс „Проект на годината“ с активното участие на предишния

председател арх. Стефан Аспарухов и настоящия – арх. Ангел Мазников. Идеята е това събитие да стане традиционно. Конкурсът предизвика голям интерес в студентите и участващите проекти бяха на много високо ниво. Дружеството има и предложение САБ да учреди стипендии на отлични студенти като се изработи специален регламент.

Дружество Варна, което е най-голямото след София и има вече над 110 члена, осъществи през 2025г. много и значими прояви:

Уъркшоп за градска среда на тема „Отваряне на града към морето”, във връзка с опита на Община Варна да възложи на директен инженеринг ремонт на няколко улици в историческия център. Наградния фонд – 6000лв, беше финансиран изцяло от САБ Варна и КАБ Варна. 7те проекта влязоха в „пазарните консултации” и ще бъдат отправна точка за проектирането. В журито участваха Кметът на Варна, Главният архитект, проф. Росица Никифорова, арх. Велимир Георгиев – Председател на дружество Стара Загора;

Проф. Аугустино Боси от Университета в Неапол изнесе в Дом на архитекта лекция и изложба на тема „Италиански дизайн от 40те-90те години на 20 Век” в началото на м. Ноември 2025г. Предната му изложба във Варна беше пратена и поставена в ЦДА;

Представители на САБ Варна са търсени и участват активно във разнообразни комисии и съвети към Община Варна, Общински съвет;

Работи много активно чрез учредена към дружеството Клуб на младия архитект към САБ – Варна, създаден през 2021г. Почти всички студенти от Клуба стават членове на САБ веднага след дипломирането си;

За световния ден на архитектурата – 06.10.2025г. САБ и КАБ Варна проведеха архитектурен салон;

Подготвя се проект със съфинансиране от ЦУ – пътуваща изложба във връзка с творчеството на варненския архитект Дабко Дабков.

Забелязва се, че колегията търси и вече започва да намира професионални разговори, дискусии и коментари при нас. Ясно е, че само организирането на мероприятия по случай празници - деня на София, Световен ден на архитектурата, както и за годишнини и юбилеи категорично не е достатъчно значимо за събуждане на голям професионален интерес.

Особено важна задача за Съюза е да възстановим професионалните разговори между колегите. Превръщането на проектирането единствено в търговска дейност наруши професионалните ни връзки и контакти. Вече виждаме в другите архитекти в добрия случай конкуренти, а в лошия просто врагове. Това разруши и възможностите за предаване не като учебен материал, а като опит и знания от по-възрастното поколение на по-младите. Това деструктуриране на професията не е само наш, а глобален проблем. Но считам, че наше задължение е да продължим да работим за професионално обединяване на колегията, без да се опитваме да налагаме мнения и позиции.

Възстановяването на Клуба „Приятелите на София“ не се реализира през изтеклата година. Намеренията ни са традицията на този клуб, който съществуваше до преди 30 години и обединяваше видни интелектуалци в подкрепа на архитектурното и градоустройствено развитие на София все пак да бъде възстановен. За съжаление учредения през 2025 г. Клуб „Архитектурна теория и критика“ към САБ не разви очакваната дейност. Важна професионална задача на Съюза е тази година да направим , така че Клубът да заработи успешно – темите вече са много и належащи.

Като сериозен успех можем да отбележим приемането през изтеклата година на 87 нови членове на САБ (и то основно млади колеги), както и учредяването на две нови дружества – КОД и XYZ. Името на второто, според учредителите показва, че предимно членовете му са от т.н. **Зет поколение** (родените след 2000 година), а една от основните му цели е да създават мостове между поколенията.

Много сериозна опасност пред нас продължава да е пълзящият и все по-увеличаващ се натиск за отнемане на част от нашата професионална компетентност. Вече се налага все повече въпросът дали не трябва да се търси обособяването на архитектурната професия в самостоятелен Закон за архитектурната камара. Обособяването на архитектурната професия от тази на все по увеличаващия се набор от инженери в инвестиционното проектиране може би ще спомогне за по-ясно очертаване на задачите, правата и задълженията на архитекта.

Особено важна задача пред Съюза за и през настоящата година е да организираме регионални конференции, семинари, кръгли маси, дискусии и пленери, в които да се включат възможно най-много колеги от София и страната, като много съществен е подборът на теми. До края на месец май в УС ще приемем списък от такива теми, като предлагаме да се допълни и актуализира от дружествата. Ако успеем да уловим с тези теми и пулса на обществения интерес, това ще върне значимостта на Съюза пред гражданите.

Взаимоотношения с КАБ

През годините взаимоотношенията между САБ и КАБ са се променяли и са се движели от сътрудничество през безразличие до противопоставяне. Моето категорично мнение е, а това се споделя и от по-голямата част от Управителния съвет, че САБ и КАБ са две организации, които съществуват на различни основания, но са важни структури на архитектурната колегия и като такива са длъжни да си сътрудничат и да се подпомагат. И това тяхно задължение е определено по смисъла на тяхната основна задача – да работят за подкрепа и защита на архитектурната професия и на архитектите в България. На много места в страната, включително и в София, в Централния дом на архитекта, САБ сме домакини на структурите на КАБ. И това е положително и следва да продължи. Това е и механизъм, при който част от приходите на Камарата, които всички практикуващи архитекти внасят задължително по изискванията на ЗКИИП, се преливат в САБ и дават възможност да се връщат при колегията през инициативите и действията на Съюза.

През изтеклата година САБ и КАБ координираха действията си в интерес на колегията и професията. В Консултативния съвет, който обединява съюзите, камарите и сдруженията в бранша работим съвместно и координирано за подобряване на нормативната уредба в областта на архитектурата, градоустройството и строителството.

Авторското право в архитектурата

През 2025 г. се промени Уставът на САБ и по този начин се откри възможност за възстановяване на регистрацията като организация за

колективно управление на права, за да може в цялост, без ограничения САБ да прилага правото си за защита на авторските права на колегията.

През 2025 г. бе създадена работната група за ресор Авторско право в състав: арх. Лидия Лазрова, арх. Мая Захариева, арх. Веселин Дуковски, арх. Евгений Гацов и арх. Марин Бакалов, която извърши проучване на събраната документация по проблема.

На своите заседания работната група след като направи няколко консултации с юристи и колеги, имащи наблюдения в областта на авторското право предложи да се възстанови регистрацията на САБ като организация за колективно управление на права. За тази цел:

1. Да се направят платени консултации с юристи, специалисти в тази област на правото, като се заложат в бюджета за 2026 г. съответните средства.

2. Да се организира среща с представители на всички професионални съюзи за предприемане на общи действия за защита на А.П. Да се привлекат експерти в тази област – експерти от МК за указване стъпките за придобиване правата на САБ като авторскоправна организация.

3. Да се предложат промени в ЗАПСП /работната група вече работи в тази посока/, във връзка с възникнали проблеми при промяна на закона за авторско право, отнасящи се до архитектурата, по придобиване на колективно управление на авторски права.

4. Да се изготви необходимата документация с достатъчно аргументи за нова регистрация на САБ като авторскоправна организация за колективно управление на права.

Архитектурните конкурси

Въпросите с архитектурните конкурси и през изтеклата година продължават да не получават развитие. Този проблем тревожи както нас в Съюза, така и цялата архитектурна общност.

Въпреки намеренията ни съвместно с Камарата да разработим нова система и нова Наредба за провеждане на архитектурни конкурси, както и да предложим изменения в Закона за обществени поръчки в тази посока, отново не успяхме да осъществим тази изключително важна задача.

Отново, за поредна година опитвахме да убеждаваме народни представители за наложителните изменения в ЗОП, а инвеститорите и възложителите, както частни, така и публични, че най-добрият път към успеха на всяка инвестиция е именно архитектурният конкурс, но не успяхме да направим сериозен нормативен пробив... Обявените конкурси са малко като например конкурса за училище в софийския район „Триадица“. По предложение на кмета на района тази година ще се проведе конкурс за „Южен парк – четвърта част“, който САБ ще подпомогне в организацията и изготвяне на заданието. Но преобладаващата част от значимите обекти продължават да възлагат и от общините и от държавата на „инженеринг“. Истината е, че законът за обществените поръчки не само разрешава „инженеринга“, но и го толерира.

За това блокиране на работата на САБ по архитектурните конкурси основна вина носи Управителният съвет. Намеренията ни са да търсим нови колеги в помощ на УС, за да може тази година все пак да отбележим някакъв напредък.

Участие на представители на САБ в експертни съвети

Както отбелязваме на всяко Общо събрание, особено отговорна част от работата на Съюза е правото по закон за участие на негови представители в експертните съвети – и на общините и на държавни органи и институции. В реализацията на тази важна дейност на САБ има три съществени елемента:

- определяне на представителите на САБ.
- отчетност на представителите на САБ в експертните съвети пред членовете на дружествата.
- заплащане на участието на експертите.

Определянето на представители на САБ продължава да създава затруднения. Дали по причина на дългогодишната безконтролна практика или поради неотчитане на важността на дейността, все още по места в дружествата няма информация какво се случва в съветите и не е направена система за отчитане на нашите представители пред колегията. И тази година трудно и с относителен успех бяха установявани контакти с

представителите на САБ в ЕСУТ по региони. Получаване на обратна връзка на нашите представители за работата им в ЕСУТ и свързаните с това проблеми обаче продължава да липсва, а създаването на отчетност на членовете ни като представители в ОЕСУТ, би спомогнала и за по-смислен професионален дебат.

За Столична община беше направена проверка на представителите в РЕСУТ и ОЕСУТ, бяха подменени или попълнени някои от тях и се изпрати списък – предложение до Кмета на СО. Направи се проверка на заповедите на централната и районните администрации и се проведеха срещи с представителите в ЕСУТ, за да се установят единни критерии и практики при работата им.

Независимо от тези затруднения, все пак в сайта на САБ успяхме да създадем подробен списък на представителите на Съюза в преобладаващата част от общинските експертни съвети в страната. Основна заслуга за това има ресорния отговорник арх. Венцислав Керимов.

Координацията с представителите на КАБ в експертните съвети също е в процес на развитие. Трудността е, че в КАБ продължава да няма персонални отговорници за този ресор, което като начало наложи директна комуникация и срещи с представителите на КАБ в ЕСУТ за Столична община, но задачата ни е до средата на годината да осъществим такава координация.

Основен проблем продължава да е заплащането на участието в ЕСУТ, което е оставено на добрата воля на общинската администрация по места. Отчитайки факта, че САБ няма финансова възможност да заплаща участието на своите представители, включително и командировъчни при пътуване, работим по предложение през Националното сдружение на общините в България, заплащането на експертите да се поеме от общините. Освен това с оглед на увеличеното натоварване от броя на разглежданите преписки в едно заседание, от броя на заседанията и изискването за изпращане на писмено становище, е редно да се преосмисли и системата на заплащане, като справедливо би било заплащането да се определя в зависимост и от продължителността на заседанието.

Нормативна база

През изминалата 2025 година САБ продължи положителната тенденция от началото на мандат 2023-2027 г. за все по-активно участие на САБ в процесите по създаване и прилагане на нормативната уредба по устройство на територията и свързаните с нея законови и подзаконови нормативни актове.

Съюзът задълбочи изпълнението на задълженията и правата си да изразява становища и да прави предложения по проекти за изменение и допълване на действащи нормативни актове, както и по проекти за нови нормативни актове при поискване, включително под формата на обществени консултации и участие в междуведомствени експертни съвети, работни групи и др. Основен приносът за тази дейност е на арх. В. Тименова – член на УС с ресор „Нормативна уредба“.

По внесен в Народното събрание Законопроект за изменение на Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО), сигн. № 51-554-01-148/05.09.2025 г., САБ изрази надлежно аргументирано становище същият да не бъде разглеждан и приет, поради наличие на съществени проблеми от правен и фактически характер. За трети, пореден път беше направен опит, чрез изменение само в Правилата и нормите за прилагане на Общия устройствен план на Столична община, да се извърши изменение на графичната част на плана, като се „пропуснат“ всички необходими за това процедури. Законопроектът бе **оттеглен** от вносителите.

САБ беше поканен и взе участие и във Фокус група (ФГ) по обсъждане на проект на Министерство на регионалното развитие и благоустройството с предмет „Анализ на нормативната уредба и подготовка на предложения за нормативни промени във връзка с изграждането и поддържането на Единна информационна система (ЕИС) за устройство на територията, инвестиционно проектиране и разрешаване на строителството“.

Бе взето отношение и по внесен от група народни представители в НС Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията, с който се предвижда нов вариант, уреждащ правния статут на т.н. „паркоместа“. Проблемите, които биха възникнали при евентуалното приемане на законопроекта, бяха докладвани пред КС от арх. Тименова и, по предложение на САБ, КС включи тази тема, която от много години не може да намери своето адекватно решение, в работната

програма на КС, за да се търси комплексен подход за нормативното уреждане на въпроса за т.н. „статут на местата за паркиране“.

Проактивната позиция на САБ чрез инициативи за формулиране на предложения за изменения на нормативни актове бе реализирана чрез осъществяване на връзки с компетентните за това институции, органи, ведомства и организации, както и с браншовите организации. Цялата работа бе насочена към защита на правата и интересите на членовете на САБ пред съответните органи и институции .

САБ участва с двама свои представители в Координационния съвет на браншовите организации в инвестиционния процес в строителството. Заседанията се провеждаха по регламент всеки месец. През изминалата година продължиха да се обсъждат актуални теми в нормативната уредба, касаеща инвестиционния процес в строителството. Обсъждаха се указателни писма, издадени от МРРБ, ДНСК, от Главния архитект на Столична община; изменение на наредби. Изпратиха се писма и се осъществиха срещи с представители на държавната и местната власт по неотложни проблеми в бранша, включително свързани с необходимостта от ускоряване на административните процедури и спазване на законово-регламентираните срокове. САБ подкрепи своите колеги от други браншови организации, членуващи в КС, които внесоха предложения за изменение и допълнение на нормативни актове в тяхната професионална област.

САБ взе активно участие и в процеса на обществени консултации по предложения от Кмета на Столична община проект за реструктуриране на общинската администрация в областта на устройството на територията, проектирането и контрола на строителството. САБ изрази категорично и надлежно мотивирано становище, както по първоначално-внесения вариант, който не беше приет от Комисията по местно самоуправление и нормативна уредба и Комисията по устройство на територията, архитектура и жилищна политика към СОС, така и по втория вариант на предложението за нова административна структура.

За съжаление и тази година не се постигна напредък по идеята за възстановяване на „уличната тегоба“, с което може да се постигне значителен напредък в процедурите и провеждането на устройствената политика. Една от важните задачи за тази година ще ни е включването и на тази важна тема в нормативните подобрения.

За изтеклия период несъмнено може да се заяви, че САБ възстановява позицията си на важен субект в процесите по създаване и прилагане на нормативната уредба по устройство на територията и архитектурата, както и свързаните с нея закони и подзаконови нормативни актове, както и в контактите си със съответните институции, органи, ведомства и организации, а по някои направления се извява и с водеща роля.

Архитектурно наследство

Опазването, поддържането и популяризирането на нашето архитектурно наследство е една от важните задачи на САБ и тази дейност се осъществява основно от Дружество „Архитектурно наследство“..

Опазването на архитектурното наследство е важна задача на САБ и поради факта, че по-голямата част от сградите - собственост на Съюза са и със статут на Недвижими културни ценности. За съжаление, до сега тези наши обекти не присъстваха в официална справка. През 2024 година с поискано от нас писмено становище на Министерство на културата – НИНКН, бе изяснено кои наши обекти, собственост на САБ , са с такъв статут. Те са общо 15 на брой в цялата страна. Това официално становище ще ни помогне да предприемем мерки за реставрацията им, включително като кандидатстваме за финансиране по различни програми на министерството или с Европейски фондове. Като първи успех в тази насока можем да отчетем сключването на договор за финансиране от Министерство на културата като работата по ремонта и реставрацията на базата на САБ в Арбанаси, вече е практически приключена и сега се провеждат процедурите по приемането ѝ. Има възможности за кандидатстване за финансиране пред МК за нови два проекта тази година и за тази цел започваме подготовка на нови проекти.

Важно е също така и сътрудничеството с БНК на ИКОМОС, като почти всички дейности и чествания, свързани с опазването на недвижимото културно наследство се организират съвместно.

Подобавашо на 18 април 2025 г. в Централния дом на Архитекта се отбеляза Международния празник на паметниците на културата на 18 април 2025 г., с организиране честването на 225 години от рождението на най-известния и успешен майстор строител и архитект на Възраждането уста Колю Фичето. Изключителна лекция за непознати факти от живота и творчеството на Колю Фичев, изнесе, проф. д-р арх. Николай Тулешков. По същото време със съдействието на Исторически музей – Дряново в залата беше аранжирана и изложба за архитектон Колю Фичето и негови творби.

През месец април между директора на музея Иван Христов, генералния директор на БТА Кирил Вълчев и арх. Петър Диков – председател на УС на САБ в присъствието рх. Валентина Едрева – председател на дружество „Архитектурно наследство“ и председател на КС на САБ се подписа се споразумение за съвместна работа между Исторически музей–Дряново, БТА и САБ.

През 2025г. се подписа договор за спонсорство между дружество „Архитектурно наследство“ при САБ и БАУМИТ – България, след което беше изнесена лекция в Дома на архитекта от арх. Анна Цукева за прилагане на някои от продуктите на Баумит за консервация и реставрация на обекти на недвижимото културно наследство.

За представяне и споделяне на качеството в образованието за опазване на недвижимото културно наследство в зала 1 на Дома на архитекта беше организирана изложба на курсовите проекти от специалност „Архитектура“ във ВСУ „Любен Каравелов“ по предмета „Проектиране на сграда в исторически контекст“. Заслугата за тази изложба е на д-р арх. Радосвета Кирова.

Друг принос на дружество „Архитектурно наследство“ е подробно заснемане и изготвяне на идеен проект за консервация, реставрация и адаптация на базата на САБ – Попниколовата къща в Кюстендил като дипломен проект на арх. Елена Борисова-Дамова под ръководството на д-р арх. Валентина Едрева в магистърска програма „Опазване на архитектурното наследство“ във ВСУ „Любен Каравелов“, който тя предостави безплатно на САБ. Също през януари 2026г. бяха завършени два проекта за консервация, реставрация и адаптация на Поп Койовата къща - собственост на САБ в Трявна в предмета „Проектиране на сграда в исторически контекст във ВСУ „Любен Каравелов“, които също се

предоставят на САБ. Особено интересен е проектът на студента Росица Петрова с концептуално функционално предложение за използване на къщата.

През 2025г. се организира презентации от проф. д-р арх. Алкивиадис Препис, специалист по история на средновековна архитектура от Атинския университет, експерт на ЮНЕСКО и ИКОМОС по опазване на недвижимото културно наследство в Европа. Презентацията на тема **„Паметници на световното културно наследство: въпроси на управлението, развитието и мониторинга“** се проведе в Дома на архитекта на 12.03.2025г., а другата презентация се състоя на 13.03.2025г. в Археологическия музей и беше на тема - **„Градско развитие и опазване на археологическото наследство“**.

Най-после през 2025г. бе издаден сборника с публикуваните доклади от проведената през 2023г. научна конференция по проблемите на изучаването и опазването на недвижимото културно наследство в България, организирана от Дружество „Архитектурно наследство“ към САБ заедно с БНК на ИКОМОС. Редактирането на докладите беше извършено от членовете на БНК на ИКОМОС проф. д.изк. Юлия Вълева и доц. д-р Ива Досева, а връзката с издателството и отпечатването на сборника се осъществи лично с усилията на арх. Евгения Кукушева от дружество „Архитектурно наследство“.

Предстои отбелязване на 100 годишнината от смъртта на забележителния европейски архитект Антони Гауди (1852-1926) и това ще бъде отбелязано с мащабни чествания в Барселона, включващо множество събития, посветени на неговото наследство, изследване на творчеството и честване на евентуалното завършване на базиликата „Саграда Фамилия“. По този повод се предвиждат специални изложби в продължение на целия период 2025-2027г. в Испанския културен център към Посолството на Испания в България. По този повод със съдействието на арх. Ани Неврокопска се свързахме с арх. Радо Марков, който ни свърза с екипа от Посолството на Испания. Беше осъществена среща на този екип с арх. Диков в Дома на архитекта, на която се взе решение за съвместни мероприятия с лекции и организиране на изложба в Дома на архитекта за творчеството на Гауди във връзка с честванията.

Основен принос за добрата работа по опазване на архитектурното наследство имат арх. Милен Маринов – ресорен отговорник в УС и арх. Валентина Едрева.

Намеренията ни са темата за проблемите и постиженията за опазване, съхраняване и популяризиране на нашето архитектурно наследство да стават все по-значима част от работата на Съюза.

Управление и развитие на недвижимата собственост на САБ

Както отбелязахме в миналогодишния доклад изчерпването на натрупаните финансови ресурси от времето на социализма, загубата на основните приходоизточници – проектирането през САБ и производството на творческия фонд, както и не особено разумното изхарчване на приходите от продажба на имоти на съюза са довели до невъзможност да се поддържа останалата собственост в добро и функциониращо състояние. Едновременно с това САБ загуби в течение на последните 30 години повече от половината свои членове, а не бе направено нищо да се включат нови млади колеги. И това е основно поради липса на интерес у тях да бъдат част от организация, която не може да ги привлече и мотивира. Разбира се, за този процес е спомогна и създаването преди 22 години със ЗКАИИП на Камара на архитектите в България, в която е необходимо да членува всеки архитект, който желае да има правоспособност, за да може да проектира.

Какво е състоянието в момента? За финансирането си Съюзът на архитектите в България разчита главно на приходи от наеми от имотите, негова собственост. Тези имоти обаче дълги години не са поддържани и голяма част от тях са доведени до състояние, в което са повече в тежест, отколкото надежден източник на приходи. Някои от тях, като базите в Арбанаси, Банско, Трявна, Черноморец, базата на язовир Тича, сградата във вилна зона Пещера, производствената база и ресторанта във Велико Търново, ресторантът в Габрово, улица Локорска – София, всъщност изобщо не функционират от доста време и носят само разходи - данъци, такси, охрана и т.н. На практика те вече не могат да се ползват по предназначение без влагане на значителни средства за ремонт и реконструкция. В недобро състояние са и творческите бази в Широка

лъка, Боженци и Катунци, производствените бази в Добрич, Варна и Пловдив. Една от базите, която е в сравнително добро състояние е Т.Б. Копривщица. Тя се стопанисва от обединение „ССА“ и има нает домакин с договор и заплащане от обединение „ССА“.

Работата ни през 2025 г. по Управление и развитие на недвижимата собственост на САБ бе свързана изцяло с реализацията на приетата през 2024 г. стратегията за развитие на недвижимата собственост на САБ. За да се постигне една по-добра устойчивост за цялостно развитие, отделните бази на САБ се разпределиха като отговорност между членовете на управителни съвет. Всеки един трябваше да разработи до края на 2025 г. стратегия за развитие на съответната база, изхождайки от нейното местоположение, история, предназначение и специфика. Идеята е да се върви от големия план за развитие към по-малки планове за всяка база с цел по-добро развитие и устойчивост на всяка една, отчитайки нейната собствена специфика.

Най-сериозно развитие през изтеклата година бе на терена на Съюза - Производствена база Бургас. За него бе изготвен и подписан нотариален акт за имотите, които ще получи САБ, като строителството вече започна и върви с доста добри темпове. Беше определена група от САБ, която да следи за качеството на строителството по време на строежа. Неин председател е арх. Петър Статов, а членове арх. Н. Рачински, арх. Е. Буруляков, арх. Анг. Мазников и арх. Ат. Ковачев. На 30.10.2025г. се проведе обща среща на САБ и КАБ с кмета на град Бургас Димитър Николов. На нея се обсъди едно бъдещо сътрудничество на САБ и община Бургас с цел разработване на бъдещия обучителен център и налагането му не само в регионален, но и в национален мащаб като значим център за обучение.

За Творческата база в гр. Черноморец, която към момента не функционира, но е с голям капацитет бе поет персонален ангажимент от арх. Петър Статов. Има изготвени от него техническо задание и конкурсна програма и ще се проведе конкурс за преустройство на базата.

След дълги години на борба с Областна администрация Сливен и многократни посещения на арх. Статов в гр. Сливен, в края на 2025 г, бе издаден нотариален акт за имота и сградите на САБ в с. Катунци.

За Творческата база в гр. Банско, която към момента също не функционира, но е с добър капацитет, бе поет персонален ангажимент от арх. Васил Тинчев. Има изготвена от него техническа документация и

предстоят преговори за ремонт.

Така към настоящия момент САБ е собственик на голям брой имоти, които изискват значителни инвестиции, за да се доведат до функционално състояние за ползване като творчески бази или да осигуряват приходи, необходими за работата на организацията.

За зала 1 на Централния дом на архитекта в София бе изготвен проект за реконструкция и обновяване на зала 1. В дарителската сметка, открита в средата на 2025 г за ремонта на залата има вече близо 70 000 лв.

В Пловдив след като закупихме нов обект, намиращ се на партер на нова сграда в центъра, който да се ползва и за дом на архитекта и за клуб на архитекта. С голямо закъснение този обект вече функционира.

Бяха подкрепени финансово необходимите ремонти на сградите на САБ в Бургас, в Смолян и в Кърджали.

Във Велико Търново след като бе направена цялостна промяна в използването на базите на САБ и Домът на архитекта бе решено да се премести в сградата на ул. „Иван Вазов“ № 35, а цялата сграда на ул. „Велчо Джамджията“ да се освободи от наематели, процедурата замря без никакво движение. Сега, след избора на нов председател на двужеството разчитаме, че много бързо процесите ще се ускорят.

Продължиха процедурите за възстановяване на ползването от САБ на Гурковата къща в Хасково. Предстои действие за възстановяване собствеността на Дома на архитекта в Шумен. При успешно завършване ще възстановим домовете на архитектите и Клубовете на архитекта в двата областни града.

Завършва ремонтът на творческата база в Арбанаси.

Добрите резултати в работата ни през 2025 г. по Управление и развитие на недвижимата собственост на САБ са основно благодарение на усилията на Председателя на УС и на арх. Петър Статов – ресорен отговорник по тези въпроси в Управителния съвет.

Какви са основните ни задачи и за предстоящата 2026 година:

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. Важен

момент в политиката на САБ би следвало да е и осигуряване работата на местните структури чрез наемане на помещения в областните центрове, в които САБ няма собственост.

2. Най-накрая да започнем да ремонтираме и обновяваме базите на САБ, така че да могат да служат по предназначение на членовете на Съюза. Тези бази трябва да получат качества на съвременни и модерни обекти, за което без съмнение ще са необходими значителни финансови средства. Тези средства разчитаме да се получат от продажбата на част от новопридобитите имоти в Бургас .

3. Да се довърши техническия проект за реставрация и обновяване на Дом на архитекта в Кюстендил (сграда паметник на културата), за да може САБ да кандидатства за финансиране пред Министерство на културата.

4. Обновените бази на САБ да се използват като центрове на творчески обмен и професионална квалификация на съюзните членове, както и за техния пълноценен отдих.

5. За производствените бази, сградите на които са в относително добро състояние, а местоположението предполага подходящи условия за производствена дейност, да се разработят идеи за използването им.

Информационно-издателска дейност

С началото на настоящия мандат беше възприета идеята за въвеждане на нов подход с едновременно и взаимосвързано управление на шестте интегрални части на Единната информационно-издателска система (ЕИИС) на САБ, както следва:

Издателски съвет на САБ,

Кореспондентска мрежа на САБ,

Списание „Архитектура“,

Нов национален Информационен бюлетин „Български архи- тект“,

Нов Уебсайт на САБ,

Профили на САБ в социалните мрежи.

През 2025 г., поради подадената оставка и кончината на арх. Илиян Николов – зам. Председател на Управителния съвет на САБ и Председател на Издателския съвет, с цел оптимизиране работата на съвета, съставът му бе обновен. За нов Председател на ИС бе избран проф. д-р арх. Валери Иванов. Бяха освободени проф. д-р арх. Георгий Станишев и проф. д-р арх.

Александър Слаев и бяха приети проф. д-р арх. Стела Ташева, гл. ас. д-р арх. Росица Браткова и гл. ас. д-р урб. Ирина Мутафчийска. С това общият брой на членовете остана непроменен. Всички членове на ИС са архитекти с академични длъжности, които осъществяват редакцията на научните публикации в списание „Архитектура“ – издание на САБ, вписано в Националния център за информация и документация (НЦИД).

За изпълняващ длъжността Главен редактор на списание „Архитектура“, беше определена арх. Евгения Кукушева, която бе „отговорен редактор“ на изданието през последните пет години.

В съответствие със задачите бяха обновени и допълнени, вече утвърдените от УС на САБ „Правилник за работата на ИС“ и „Концепция за списание „Архитектура““.

Всички промени бяха приети с решение на Управителния съвет на САБ на 10.09.2025г.

През 2025г. продължи отпечатването на три двойни броя или шест книжки на списание „Архитектура“ с научни и актуални материали от живота на професионалната ни общност. В тях водещи теми или всички статии бяха посветени на „Състоянието на градските центрове днес“ – бр. 1-2, „Архитектурните награди“ - бр.3-4, „Жилищната политика в България“ - бр.5-6. Достойно бе отразена шестдесет годишнината на САБ и нейното честване в „Централния дом на архитекта“ в София. Не останаха забравени и традиционните рубрики, представящи нови книги за архитектурата и многолетния творчески път на изявени наши колеги.

Има още какво да се желае по отношение на стимулирането на архитектурната критика, по-активното и многопластово единоредствие с академичния състав на архитектурните факултети, както и реабилитирането на архитектурната тема в рамката на Българската академия на науките.

Търсят се възможности за допълнително финансиране на издаването със съдействието на други организации (например КАБ) и ведомства (например МОН); чрез бъдещо развиване на подходяща рекламна дейност, за което вече са направени някои постъпки; както и механизъм за увеличаване на платеното разпространение (абонаменти и свободна продажба).

През изминалата година с финансовата подкрепа на САБ бяха издадени книгите „/Не/познатият Кольо Фичето 1800-1881“, по повод честването на 225 години от рождението на бележития строителен гений,

и научен сборник „Дешифриране на историята при опазване на културното наследство“ с доклади от конференцията под надслов „100 години от раждението на арх. Пейо Бербенлиев“.

Предстои създаването на рубрика в стартирания през 2024 г. нов сайт на САБ, в която да бъдат представяни не само книжнината, издавана от организацията, но и всички книги в книжарницата.

Учреден беше „Клуб на пишещите архитекти „Академик Николай Хайтов““ от наши колеги, издаващи не само книги пряко свързани с архитектурната дейност.

Замислената „Национална кореспондентска мрежа“, обвързваща всички дружества в страната и Централния дом, въпреки поставеното начало, не е заработила пълноценно и все още липсва в желания обем очакваната информация за дейността на дружествата.

Съществуващият до 2023 г. печатен информационен бюлетин „Български архитект“, имаме желание да бъде заменен с електронен вариант, качван едновременно на уебсайта на САБ, с опция за автоматично индивидуално абониране за получаване на собствен имейл адрес. В новия уебсайт на САБ е заложена такава техническа възможност. По желание на членове на ССА и по инициатива на арх. Лазарова и арх. Бужашка след две години прекъсване се възобнови издаването на информационния бюлетин „АРХИТЕКТ.БГ“ по се възобнови и списването и разпространението му и на хартия.

Съгласно общата концепция за информационно-издателска дейност, предстои създаването на механизъм за поддържане на официални страници на САБ в социални мрежи. Профили, съдържащи абревиатура САБ в социални мрежи (напр. „Форум САБ“ във Фейсбук) нямат статут на официални страници на Съюза на архитектите в България (и вероятно не следва да използват абревиатурата).

В заключение замислената Единната информационно-издателска система на САБ в момента изпълнява частично и разпокъсано функциите си и предстои да бъдат извършени действия за нейното общо подреждане, степенуване на отделните компоненти, за да бъде ефективна.

Медиите

Медиите в днешно време определят отношението на обществото към хора, професии, партии, организации. За съжаление от много години архитектурната гилдия и архитектурните организации – САБ и КАБ не работят с медиите за защита на престижа на архитектурната професия, на архитектите и на професионалните ни организации. В медиите архитектът се представя обикновено като разрушител на природата, на средата, на условията на живот на хората. И това се случва много години напред и то за съжаление с помощта на колеги.

И през изминалата година в Управителния съвет отново не успяхме да постигнем особен напредък в работата с медиите в посока представяне на професията архитект в положителна посока – като професия, създаваща добра среда за хората, професия - съзидателна и полезна. През настоящата година намерението ни е с привличане на нови колеги в помощ на УС съществено да подобрим работата с медиите, така че Съюзът да стане по-видим, а с позитивни послания в тях архитектурната професия – с положителен имидж.

Международна дейност

Международната дейност на САБ става все по-важен елемент от работата на Съюза. Тя включва преди всичко работата с Международните организации Архитектурен Съвет на Европа (АСЕ) и Международен Съюз на Архитектите (МСА / UIA), в които членува САБ. И в двете организации се работи усилено по най-актуалните теми на архитектурната професия, дискутират се документи и се дават становища по въпросите отнасящи се до решаване на жилищната криза, осигуряване на качествен живот за всички хора, устойчиво развитие на градовете и сградите, решаване на проблемите свързани с климатичните проблеми и предизвиканите от тях или от хората бедствия и кризи. Обсъждат се важните за практикуването на професията теми и директиви свързани с Обществените поръчки и архитектурните конкурси, дигитализацията на проектантския процес и иновациите, взаимно признаване на архитектурната квалификация и образование и много други. Арх. Атанасова като Отговорник в УС на САБ по международната дейност, представлява САБ на важните съвещания

организиран от съответните организации и информира за взетите решения и одобрените официални документи. Особено добре работиха през отчетния период и арх. Магдалина Ръжева - работна група "Архитектура и деца" към МСА и арх. Нина Илиева - работна група "Жилищни и урбанистични трансформации" към АСЕ. Добре се справяха с работата си и представителите на САБ в работната група на АСЕ "Иновации в архитектурата" - арх. Велко Стратиев и арх. Владимир Колев. Особено отговорно и професионално работи и арх. Весела Георгиева, която е Представител на КАБ и на САБ във FICO - финансов комитет на АСЕ. Арх.Истелианна Атанасова взе онлайн участие в Работната група на АСЕ "Бедствия и ролята на Архитектите преди, по време и след възникване на бедствието", а по нейна инициатива и съдействие бе организиран на 23.10.25г. съвместен онлайн уебинар на МСА и на АСЕ на тема "Възвръщане на надеждата след бедствията". По време на уебинара бе изказана специална благодарност на арх. Атанасова от страна на МСА и на АСЕ.

Уебинарът за бедствията на 23.10.25 г. бе проследен онлайн от представителите на КАБ - Дарина Димитрова и на САБ - Атанас Ковачев, които съгласно решение на съответните Управителни съвети започнаха да се запознават с работата с международните организации и да работят съвместно с арх. Атанасова.

С изрично писмо бе поискана подкрепа от българския евродепутат и зам. председател на Евро комисията за Вътрешния пазар и защита на потребителите (IMCO) г-н Никола Минчев относно измененията в Евро Директивата за Обществени поръчки по две много важни теми – премахването на най-ниската цена като определяща и препоръки за ограничаване на инженеринга. Благодарение на много бързата реакция за това писмо привлякохме и другите браншови организации, връзката беше установена и подкрепата осигурена, което доведе до положителни резултати в Комисията относно предложенията на АСЕ за изменения в Директивата. Генералната Асамблея на АСЕ през ноември 2025 също одобри "Изявление на АСЕ относно преразглеждането на Директивата за Обществените поръчки.

През лятото се проведе конкурс за избор на представител на България в Изпълнителния Борд на АСЕ, на който за първи път в историята

на САБ и КАБ двете организации избраха общ кандидат, подкрепен и от двете организации.

През целия отчетен период продължи и работата по събиране на доказателства и обжалване на запазването на марката ИНТЕРАРХ от МАА в Европейския офис за интелектуална собственост. Има излязло решение на първа инстанция в полза на МАА, което САБ обжалва на следваща инстанция.

Международната дейност освен , че осигурява имидж и авторитет на САБ в България и по света, тя преди всичко дава познание и квалификация, запознава колегията със световните тенденции и проблеми в архитектурната професия, дава нови виждания и перспективи за работа и осигурява полезни професионални контакти. Обмяната на опит с професионалните организации на архитекти от цял свят дава възможност на българските архитекти да бъдат част от дебатите, да развиват знанията си, да създават партньорства и да се учат от опита на колегите си по света. Това важи за всички сфери на дейност в САБ - професионална практика и нормативи, архитектурни конкурси, авторско право, устойчивост в проектирането на градовете и сградите, иновациите, борбата с климатичните промени и бедствията причинени от хората и от природата и т.н. Международните и партньорски организации биха могли да бъдат опора и да предоставят важна и авторитетна подкрепа по важни за САБ въпроси пред власт имащите в България.

Финансово състояние на Съюза

Съюз на архитектите в България е организация с нестопанска дейност и е регистрирана като сдружение в частна полза по Закона за юридическите лица с нестопанска цел (ЮЛНЦ). Финансовата дейност на САБ се извършва в съответствие със Закона за юридическите лица с нестопанска цел и със Закона за счетоводството.

Изготвените финансови отчети за 2025г. представят имущественото и финансовото състояние на Съюза и промените, настъпили в него за отчетния период.

Съгласно заповед, на Председателя на УС на САБ, структурите по места, извършващи стопанска дейност, изпращат ежемесечно оригиналните документи за направени приходи и разходи за съответния месец.

Сдружението води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Националните счетоводни стандарти за 2025г.

Финансовият отчет съдържа балансиран и изчерпателен анализ на развитието и резултатите от дейността за 2025 г. на САБ, както и неговото състояние в съответствие с големината и сложността на дейността, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността, както и неговото състояние заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

След направен анализ и оценка на риска от ситуацията в България за 2025 и влиянието на външните фактури върху нея до датата на изготвяне на този отчет, ръководството счита, че сдружението е в относително добро състояние.

Съгласно устава на САБ, финансовият отчет за 2025г. се приема от УС на САБ.

Финансовият резултат на Съюза на архитектите за финансовата 2025г. се формира от реализираната печалба от стопанската му дейност както следва : от ЦУ в размер на 10 056 584 лв., от дружествата извършващи стопанска дейност, загуба в размер на (- 57 937) лв. Или общо, печалбата на сдружението от стопанска дейност е равна на 9 998 646 лв. След начисления корпоративен данък за 2025 година, съгласно ЗКПО счетоводната печалба е в размер на 8 998 652 лева. Приходите от идеална дейност, са в размер на 55 562 лв., от които от членски внос 52 377 лв., а разходите за идеална дейност са 130 380 лв. Загубата от идеална дейност е в размер на 74 818 лв. Общият финансов резултат на САБ за 2025 г. от стопанска и идеална дейност е печалба в размер на 8 923 834 лв.

Приходите и разходите на САБ се разделят на две групи:

Първата – приходи и разходи от нестопанска /идеална/ дейност;

Втората - приходи и разходи от стопанска дейност.

Приходите от нестопанската /идеална/ дейност са основно от членски внос и остават в дружествата – Приложение 2. През последните години приходите от членски внос намаляват. През 2020 г. е отчетено най-голямото намаление с 14 хил. лв. През 2021 г. вследствие на приетите през 2021 г. около 50 нови члена и на случаи на възстановяване на

прекъснато членство е на лице увеличение на прихода от членски внос. За 2022г. – 2024 г. все повече членове на САБ преминават в пенсионна възраст. С новопостъпилите членове не могат да се стигнат стойностите от предходни десетилетия. За отчетната 2025 година членския внос е 52 хил. лева. В началото на 2026г. се учредиха две нови Дружества- „АрхиКОД“ София с 27 члена и „XYZ“ София с 26 члена. Има също и новопостъпили 34 нови членове в страната и София. Почти всички нови членове на САБ са на възраст под 40 години.

Разходите от нестопанската /идеална/ дейност за 2025 г. са разпределени в няколко направления: Творческо професионална дейност (планираните за 2025 г. съюзни мероприятия), Международна дейност, Медийна и издателска дейност, Национални и регионални тематични архитектурни програми, общо са финансирани както следва:

- от ЦУ на САБ 65 525 лв.

- от дружествата 64 854 лв.

Разходите, финансирани от ЦУ на САБ, включват:

- членски внос на международни организации	9 501 лв.,
- членски карти и значки	7 447 лв.,
- разходи за юбилеи	722 лв.,
- социални помощи	1 200 лв.,
- разходи за Общо събрание и Управителен съвет	18 404 лв.,
- стенографски услуги	11 718 лв.,
- командировки в чужбина	1 398 лв.,
- командировки УС за участия в мероприятия	4 407 лв.,
- разходи за Конференция „Жилищна политика в България – проблеми и перспективи“	610 лв.,
- подпомагане на студентски пленер в Кържали	2 150 лв.,
- подпомагане на изложба за арх. Дабко Дабков	1 750 лв.,
- студентски архитектурен конкурс „Проект на годината“	1 074 лв.,
- финансиране на книга за Кольо Фичето	3 890 лв.,

- тенис турнир "Купа САБ 2025" 9 148 лв.
- Тържествено събитие за 60-годишнината на САБ 6 708 лв.
- Разходи за изложби и други 4 200 лв.

Тенис турнирът "Купа САБ 2025" бе стойност 15 167 лв. След изготвен отчет от арх. Ангел Енкин е видно, че отчетените разходи от САБ са на стойност 9 148 лв., от които 8 083 лв. са постъпили средства от спонсори. Същите са рекламираха своята дейност сред участници и гости.

Тържественото събитие и изложбата по повод на 60-годишнината на САБ бе на стойност 6 708 лв.

Разходите за Конференцията на тема „Жилищна политика в България – проблеми и перспективи“ бяха следните:

- Изработка на печатни материали- 570 лв
- Организация на конференцията 100 лв.

Нестопанска /идеална/ дейност / отчет приходи и разходи / в лв.

	2022	2023	2024	2025
Приходи	48 963	53 469	54 974	55 562
Разходи	77 462	96 000	105 958	130 380
Загуба	28 499	42 531	50 984	74 818

Разходите за идеалната дейност надвишават приходите и загубата се дофинансира от стопанската дейност. За провеждане на събитията се намират и партньори и спонсори, като това е особено валидно за работата на дружествата в страната, където изявите на архитектите и провеждането на събития става съвместно с регионалните структури на КАБ и с финансово участие на общините.

Стопанската дейност е основният елемент на бюджетната приходна част. В приходната част на бюджета при предвидени 1 397 хил. лв. са отчетени 10 869 хил. лв. Стопанската дейност е основно от отдаване под наем на сградите и терените, собственост на САБ.

Стопанска дейност /отчет приходи и разходи / в лв.

	2022	2023	2024	2025
Приходи	652 972	633 431	1 548 427	10 869 145
Разходи	629 281	818 974	740 984	925 273
Бюджетен излишък/дефицит	(-) 5 709	(-) 228066	807 443	9 943 872

Разходи за проекти и ремонт	13 046	37 073	119 794	217 071
------------------------------------	--------	--------	---------	---------

Приходите от стопанската дейност за 2025 г. са формирани предимно от:

- Приходи от наеми от недвижими имоти /общо/	- 484 987 лв.
- Продажба право на строеж	- 9 999 139 лв.
- Приходи от наем зали	- 75 640 лв.
- Приходи от услуги - /реклама, консумативи, такси/	- 48 403 лв.
- Приходи от финансиране по програма от РМС/2024г.	- 7 606 лв.
- Приходи от Министерство на културата/с ДДС/-аванс	- 209 874 лв.
- Дарения - Зала 1 ЦУ САБ	- 66 391 лв.
- Приходи от спонсори за събития	- 15 583 лв.
- Приходи от наеми след отчисленията на дружествата	- 96 780 лв.
Общо:	10 794 529 лв.

Част от сключените договори за наем са актуализирани в края на 2025 г. и началото на 2026 г. във връзка с промяната на валутата от лева в евро. На нерентабилните договори за наем се изпратиха писма за прекратяване. За същите се търсят наематели на пазарни цени, с което САБ ще генерира ресурси за подобряване на материално-техническата си база. Контролът по изпълнението на сключените договори за наем се следи периодично, за да има навременна събираемост и да не се допускат забавяния по плащанията.

Залите за събития в САБ, целогодишно се използват една трета безплатно за мероприятия от членовете на САБ.

Творческите бази в Копривщица, Катунце и Широка Лъка се предоставят на преференциални цени на членовете на САБ, а именно:

- ТБ Копривщица – 1 нощувка за летен период е 25 лева, а в зимен период е 30 лева;
- ТБ Катунце - 1 нощувка за летен период и зимен период е 15 лева;
- ТБ Широка Лъка - 1 нощувка за летен период и зимен период е 15 лева;

За недвижимото имущество на съюза трябва да се полагат постоянни грижи. През последните повече от 20 години се извършват само частични

текущи ремонти, сведени до функционална поддръжка на обектите. Голяма част от сградния фонд е в лошо състояние и се нуждае от основни ремонти. Такива са обектите в Трявна, Кърджали, Арбанаси, Кюстендил, Банско, Велико Търново. Възможно е чрез кандидатстване за външно финансиране да се осигурят средства за ремонти или за подмяна на движимо имущество. Предвид спецификата на сдружението и на недвижимата му собственост, възможности могат да се очакват по програми на общини и по програми на министерства.

За „Инициатива по изработване и поставяне на скулптурна композиция в памет на арх. Петър Петров“ в Смолян със средства на САБ бяха наградени три екипа и общо направените разходи са 4750 лв.

През отчетния период ръководството се е стремяло да планира своите разходи, съгласно бюджета за 2025 г., но и съобразявайки се с наличните приходи за съответния период. Основните разходни пера на бюджета са както следва:

Фонд работна заплата. – Увеличаването на минималната работна заплата е съгласно нормативни актове. От 01.01.2025г минималната работна заплата е увеличена от 933 лева на 1077 лева. Това води до увеличаване на разходите за фонд работна заплата. В разходите за заплати са включени възнагражденията и осигуровките на ЦУ на САБ, както и социалните разходи (ваучери и карти, давани само на служителите по трудов договор).

Отчетените са разходи в размер на 232 525 лева, от които:

- заплати за ЦУ и Договори за управление - 177 256 лв.,
- осигуровки за ДОО, ДЗПО и здравно осигуряване - 38 577 лв.
- ваучери за храна и карти – 16 691 лв.

Възнагражденията на служителите на САБ, както и начислените граждански договори се изплащат изцяло по банков път. Това е добро решение на ръководството на сдружението, като по този начин се показва максимална прозрачност.

Разходи за материали. – В разходите за материали се включват изразходваната ел. енергия, вода, топлоенергия, материали за ремонт и поддръжка на сградния фонд, санитарни и канцеларски материали и др. Разходите ежегодно се увеличават, поради увеличението на цените на база годишна инфлация. Отчетените разходи са 112 381 лева при предвидени в бюджета 171 000 лева. Към настоящия момент е реализирана икономия за разходите за материали.

Разходи за външни услуги и други разходи. Разходите за външни услуги и други включват всички допълнителни дейности, обслужващи дейността на САБ, като по-основните са:

- Списание „Архитектура“	- 24 626 лв.,
- Охрана	- 37 034 лв.,
- Абонаменти за поддържане на техника	- 7 503 лв.,
- Абонамент вестници и списания	- 2 339 лв.,
- Телефонни разговори	- 9 286 лв.,
- Застраховки за всички имоти	- 5 476 лв.,
- Правни услуги по договор за обслужване на Сдружението, водени и спечелени дела	- 26 865 лв.,
- Финансово счетоводни услуги	- 40 200 лв.,
- Граждански договори за извършени услуги	- 25 503 лв.,
- Поддръжка зелени площи и рязане на дървета	- 6 260 лв.
- Конкурси, награди, търговски марки	- 7 784 лв.
- Други външни разходи	- 37 329 лв.,

Отчетени са разходите в размер на 298 346 лева, като гласувания бюджет за 2025 година е 293 500 лева.

Амортизация. Амортизацията по своята същност представлява възстановяване в парична форма направеното изхабяване на материалните дълготрайни активи (МДА) и недълготрайните материални активи (НМДА). Тя е паричен израз на изхабяването. Амортизацията е един от важните финансови лостове на инвестиционната и иновационната стратегия на сдружението. Тя се прави чрез амортизационните отчисления, определени върху стойността на МДА и НМДА, независимо от това, дали са в употреба, или са в ремонт и престой. Величината на амортизационните отчисления се обуславя главно от срока за експлоатация на дълготрайните активи и отчитането на моралното му изхабяване в резултат на техническия прогрес. Те са необлагаем източник за инвестиции. Паричният еквивалент на амортизационните разходи за 2025 г. е 64 950 лв. и би трябвало да се използват за ремонтни дейности, но за съжаление, при постоянния недостиг на средства това не е случвало от години. Това е и причината имотите да не са достатъчно конкурентни на наемния пазар.

Фискални плащания. Тук са включени плащането на данъци към националния бюджет и местните данъци и такси. Към 31.12.2025 г. са внесени 96 285 лв. ДДС и 56 681 лв. корпоративен данък в държавата. Платени са данъци върху недвижимите имоти в размер на 35 800 лева и такса битови отпадъци 32 341 лева. За неотдаваните под наем обекти своевременно се подават заявления до местните данъчни служби за освобождаване от ТБО.

Обезпечаване на нестопанската /идеална/ дейност. Обезпечаването на идеалната дейност се осигурява от приходите от стопанска дейност. Издаването на списание „Архитектура“, разпространявано безплатно до членовете на САБ, са част от стопанската дейност на сдружението. Сумите за издаването и разпространението им към 31.12.2025 година са 24 626 лв. Разходите са в баланса на стопанската дейност, макар всъщност да са част от идеалната дейност на САБ.

Ремонти. Ремонтите обичайно се извършват в много краен случай, от които качествата на обектите се понижават. Получава се затворен кръг - от една страна наемите са ниски, защото една от причините е оценката за „средно доброто състояние“ на обектите, а от друга страна, постъпленията от наемите не са достатъчни да осигурят средства за основни ремонти, подмяна на инсталации, съвременно отопление.

Към отчетния период направените разходите за ремонт и обновяване са следните:

- Ремонт на дом на архитекта Враца	– 8 896 лв.
- Ремонт на покрив на сграда на САБ-ЦУ	– 4 280 лв.
- Зала 1 – проектиране	– 18 000 лв.
- Ремонт на обект ТБ Трявна	– 5 317 лв.
- Обект ТБ Арбанаси	– 174 896 лв.
- Обект Дом на архитекта Пловдив	– 5 765 лв.

Общо 217 154 лв.

Социална дейност. Развиват се две социални дейности :

- помощи на крайно нуждаещи се колеги за допълване на необходимите средства по определена цел. Към момента са изплатени социални помощи на колеги в размер на 1200 лева.

- преференциални цени за ползване базите за отход, които за съюзните членове се запазват на равнището на сключване договора с наемателя.

Финансово състояние. Финансовата стабилност на САБ е една от основните цели в работата на Управителния съвет и служителите на САБ.

Независимо от трудностите за упражняване на своите дейности и през 2025 г. се постигна финансова стабилност. Привеждането на наемните цени в съответствие с условията на пазара ще помогне да се генерират свободни средства, които за да се вложат в повишаване качествата и конкурентноспособността на имотите на САБ в съответствие с приетата „Стратегия за развитие на собствеността на САБ“. Задачата е сложна, предвид обстоятелството, че повечето обекти са НКЦ от различни категории, или са в контактна среда, което налага ограничения и изисква повече средства за ремонтите. Всички дейности за тези обекти трябва да съответстват на действащото законодателство (в т.ч. ЗКН). Един от проблемите е внедряване мерки по енергийна ефективност и най-вече отоплението през зимата.

За подобряване финансовото състояние на съюза е необходима по-голяма децентрализация и натоварване с присъщи задължения на регионалните представители в т.ч.: търсене на наематели, изпълнители на СМР, изготвяне на документация, помощ при снабдяване с документи за собственост. За адекватно поведение към имотите и в съответствие с взето решение от УС на САБ е необходимо да продължи работата по отписването от Актовите книги и снабдяване с документи за собственост на съюза. Изготвени са необходимите пълномощни на регионалните представители.

Придобити активи. С Нотариален акт №73 на 06.11.2025 година се учреди право на строеж върху недвижим имот, в гр. Бургас, ПЗ Север, кв.10 с площ от 8 159 кв.м., за изграждане на “Комплекс със смесено предназначение” по силата на който Учредителя-САБ си запазва правото на строеж и получава готов строителен продукт на самостоятелни обекти в сградата с обща застроена площ от **10 529,69 кв.м. /33% от разгънатата застроена площ на цялата сграда/**.

Строителната услуга за изграждане на обектите на САБ в Бургас е на стойност 9 999 412 лв., което е на стойност под 500 евро на кв. м.

През 2025 г. за ТБ Катунце се изготви нотариален акт за собственост, с което се узакони собствеността САБ върху имота.

Възстановени бяха 50 броя картини на известни художници и художници - архитекти, съхранявани години в сградата на Централно управление на САБ, който бяха в много лошо състояние. За реставрацията бяха платени 8 788 лв., от които 4 000 лв. са финансирани от спонсори.

След това възстановяване беше направена пазарна оценка, която възлиза на обща стойност от 197 хил. лв.; Съюза на Архитектите планира да организира изложби в София и страната през 2026 година.

Парични средства по години в хил. лв.

	2022	2023	2024	2025
Дружества	265 475	294 678	288 075	258 636
Централно управление	512 509	479 198	411 826	352 244
Общо	777 984	773 876	699 901	610 880

Разработване на нови възможности за постигане на допълнителни приходи с цел постигане на финансова стабилност.

Финансова стабилност чрез повишаване приходите и намаляване разходите в бюджета може да се постигне не само от отдаване под наем на обекти, но и с други финансови инструменти. Такива могат да бъдат:

- **Съвместна дейност със сродни НПО;**
- **Съвместна дейност с висшите училища и професионални гимназии (по архитектура и строителство) в рамките на образователните им програми и такива, предлагани от САБ;**
- **Лекционни курсове;**
- **Работа по проекти, финансирани от външни източници;**
- **Продажба на издания, финансирани от САБ, както и на други издания, съгласно съответни комисионни договори, за което е необходимо добра реклама;**
- **Рекламни договори;**
- **Платени публикации в сп. „Архитектура“;**
- **Ползване библиотечния фонд на САБ срещу заплащане;**
- **Професионални дейности, финансирани от външни източници (изготвяне на планови задания, становища и експертизи, организация на конкурси);**
- **Повишаване конкурентоспособността на имотите;**
- **Кандидатстване по програми за осигуряване необходимите средства за ремонти на обекти;**
- **Извършване предварителни действия за изготвяне документация за обслужване и обезпечаване на инвестиционни инициативи с цел капитализиране на имоти;**

Начало на разработването на такива инструменти за финансова стабилност се залага в проекта за нов бюджет на САБ за 2026 в Приложение 7.

Уважаеми колеги,

В заключение Ви уверявам, че целият Управителен съвет и лично аз сме с амбицията да работим усилено за обновяването на Съюза, за възстановяване на престижа и позициите му в обществото, за възвръщане на интереса на колегите, особено на младите архитекти, за членството в организацията ни. Главна наша цел е и ще продължи да бъде да се възстановят основните каузи за съществуването на САБ – защита на авторитета на професията, обмен на знания и идеи, както и подкрепа и взаимопомощ между членовете му. Заедно можем да го постигнем!