



REVAB

Reuse and Valorisation of Agricultural Building
through training based on real experiences

МОДУЛ 2

Планиране на проект за повторно използване и валоризиране на стари сгради:
Основни принципи и стъпки за следване



Съфинансиран от програмата
„Еразъм+“
на Европейския съюз

Този проект е финансиран с подкрепата на Европейската комисия.
Тази публикация отразява само личните виждания на нейния автор и от Комисията не може да
бъде търсена отговорност за използването на съдържащата се в нея информация.
Проект №: 2015-1-BE01-KA202-013183

ЦЕЛИ

Чрез изучаване на модул 2, обучаемият ще придобие конкретни знания за най-главното, което трябва да има предвид, при реализация на проект за повторна употреба на сгради. Модулът дава основни насоки за създаването на добър проект и избягване на риска от провал. Модулът отговаря на нуждите на обучаемите в различни ситуации по отношение на стратегии, икономически анализ, маркетинг и управление, с цел да се:

- Стимулира предприемаческият подход за използване на изоставени сгради в селските райони;
- Улесни достъпът до нови възможности за социална и икономическа дейност в селските райони;
- Обучават младите земеделски производители да популяризират местната история и да генерират доходи чрез използване на старите сгради.



ИНДЕКС

1. Защо повторното използване на сградите е най-добрият избор?

- Икономически, социални и културни причини за предпочитане на повторната употреба;
- Начин да се избегне разхищението на земеделска земя;
- Начин за опазване на културното наследство, което всяка една старинна сграда притежава;
- Спестяване на пари и генериране на допълнителни доходи.

2. Как да се подготвите за проекта си за повторна употреба по отношение на

- Вас самите, вашето семейство и фермата/икономическата ви дейност;
- Идеята и бизнеса, който развивате;
- Сградния фонд и проекта за повторна употреба;
- Изчисляване и обезпечаване финансирането на проекта;
- Правни / административни въпроси и необходимите разрешителни.



1. ЗАЩО ПОВТОРНОТО ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СГРАДИТЕ Е НАЙ-ДОБРИЯТ ИЗБОР

През последните 100 години селското стопанство е преобразувано под влияние на световната глобализация и окрупняването на собствеността върху земята;

Много малки и средни стопанства загубиха икономическата си жизнеспособност и собствениците им прекратиха използването на селскостопански сгради;

По-възрастните земеделски производители нямат необходимите средства за поддръжка на сградите или за бъдещ растеж в развитието на селскостопанските дейности;

Възстановяването на стари сгради отговаря в по-голяма степен на съществуващия архитектурен облик и ландшафт, отколкото изграждането на нови;

Повторното използване на стари сгради допринася за опазването на селските райони, местните традиции, културата и идентичността на селата.



1. ЗАЩО ПОВТОРНОТО ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СГРАДИТЕ Е НАЙ-ДОБРИЯТ ИЗБОР

ПРИЧИНИ ЗА ИЗБОР НА ПОВТОРНАТА УПОТРЕБА

ИКОНОМИЧЕСКИ ПРИЧИНИ

- От чисто икономическа гледна точка, тези сгради представляват ресурс;
- Изградени са на земеделска земя. Използвайки старите сгради, ограничаваме прекомерната употреба на земеделска земя за строителство и допринасяме за устойчивост в икономическото развитие на селските райони.

СОЦИАЛНИ АСПЕКТИ

- Старите сгради могат да разкрият нови икономически възможности за социални дейности;
- Повторното използване на стари сгради подпомага местната заетост;
- Някои сгради могат да се използват като специализирани центрове за социални дейности, напр. домове за възрастни хора, клубове на пенсионери или на други социални групи, посетителски центрове и т.н.



1. ЗАЩО ПОВТОРНОТО ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СГРАДИТЕ Е НАЙ-ДОБРИЯТ ИЗБОР

ПРИЧИНИ ЗА ИЗБОР НА ПОВТОРНАТА УПОТРЕБА

КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКИ ПРИЧИНИ

- Всяка от тези сгради носи следите на своето време и отразява традициите, културата, фолклора и типичните архитектура и характеристики на различни исторически периоди;
- Тези сгради могат да изпълняват културни и образователни функции. Когато се съхраняват и обновяват, те служат като мост между поколенията.





1. ЗАЩО ПОВТОРНОТО ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СГРАДИТЕ Е НАЙ-ДОБРИЯТ ИЗБОР

НАЧИН ЗА ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ НА ЗЛОУПОТРЕБАТА СЪС ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

- Повторното използване на съществуващи вече сгради в селскостопански имоти означава, че от една страна се запазва културното и историческото наследство на селския район, а от друга страна, се избягва прекомерното използване на земеделска земя за ново строителство;
- При повторното използване на стари сгради ние намаляваме замърсяването и злоупотребата със земята в селските райони.
- Тези сгради са били построени някога на плодородна земеделска земя, за да могат собствениците им да развиват селскостопански дейности;
- Днес, поради процесите на урбанизация, е останало значително по-малко количество плодородна земя.
- Повторното използване на тези сгради спомага за съхраняването на земеделските площи за тяхната основна цел - земеделието!



1. ЗАЩО ПОВТОРНОТО ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СГРАДИТЕ Е НАЙ-ДОБРИЯТ ИЗБОР

НАЧИН ЗА ОПАЗВАНЕ И ОПОЛЗОТВОРЯВАНЕ НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВОТО НА СГРАДАТА

- Сградата винаги носи духа и културата на своето време и на поколенията, които някога са живели в тези земи;
- Руините, останките от стари сгради в селските райони дават информация за живота на нашите предци. Те са като книга, от анонимен автор, в която откриваме исторически данни за миналото на дадена територия.





1. ЗАЩО ПОВТОРНОТО ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СГРАДИТЕ Е НАЙ-ДОБРИЯТ ИЗБОР

НАЧИН ЗА ОПАЗВАНЕ И ОПОЛЗОТВОРЯВАНЕ НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВОТО НА СГРАДАТА

- Тези сгради отразяват историческото минало, затова опазването им е отговорност на сегашното поколение, което трябва да осигури устойчива приемственост между поколенията;
- Възстановяването на стара сграда означава запазване на историята, културата и паметта на хората, които са я построили.
- Запазването е в две насоки:
 1. Опазване на историческата памет;
 2. Опазване на земеделската земя от ново застрояване.



1. ЗАЩО ПОВТОРНОТО ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СГРАДИТЕ Е НАЙ-ДОБРИЯТ ИЗБОР

НАЧИН ЗА ОПАЗВАНЕ И ОПОЛЗОТВОРЯВАНЕ НА КУЛТУРНОТО НАСЛЕДСТВОТО НА СГРАДАТА

НАЧИНИ ЗА ОПАЗВАНЕ

Като даваме нов живот на стара сграда, спасяваме част от историческото наследство на селските райони, поддържаме плодородна земя за бъдещите поколения и развиваме потенциал за нови икономически дейности;

Старите селскостопански сгради могат да се използват за същите цели, но с подсилване на конструкцията и с обновени фасади, или могат да бъдат използвани за съвсем различни цели - винарна, посетителски център, музей, търговски обект или туристическа атракция





2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ИДЕЯТА

Щом четете този модул за обучение, значи вече сте направили първата стъпка и сте започнали да разсъждавате върху повторната употреба и валоризацията на дадена сграда.

Може би вече имате груба представа за това, което планирате да направите. Направете крачка назад и запишете какво ви е мнението в следните области! Можете да използвате това като основа за следващите стъпки.

ПОМИСЛЕТЕ ВЪРХУ	
Вашата идея за повторна употреба	Лично за вас
<ul style="list-style-type: none">● Цели - какво искате да постигнете с проекта;● Основният предмет на бизнеса ви;● Използването на сградата за развитие на фермата и / или на селскостопански дейности;● Налични ресурси, необходими ресурси;● Ефект върху вас /върху заобикалящата ви среда;● Съответствие/връзка с настоящата ситуация във фермата.	<ul style="list-style-type: none">● чувства, надежди, съмнения, стремежи;● умения и знания;● планове;● способности, мрежа, капацитет



2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

СЪБЕРЕТЕ ЦЯЛАТА НЕОБХОДИМА ИНФОРМАЦИЯ!

- Използвайте всички налични ресурси, за да съберете подходяща информация: интернет, публикации в професионални списания, обратна връзка от хората около вас и колегите ви или от компании, които предоставят консултации и професионални съвети.
- Би било много полезно да посетите други обекти, реализирани чрез подобни проекти, за да се поучите от техния опит и да получите насоки и идеи за вашия собствен проект.
- След като сте написали вашите размисли относно идеята за повторна употреба, вече имате материал, с който да се захванете, да надградите и да актуализирате.
- На следващите слайдове преминаваме през различни области, които съпътстват проекта за повторна употреба и задълбочават темите, които току-що изброихме:

За да добиете впечатление от проекти за повторна употреба от цяла Европа, препоръчваме да разгледате казусите/добрите практики на страницата на проекта REVAB.

Различни проекти от различни страни показват какво е възможно и как може да бъде направено!



2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ВИЕ, ВАШЕТО СЕМЕЙСТВО И ФЕРМАТА

A. Като предприемач, вие би трябвало да работите с проекти за повторна употреба. Много е важно такъв проект да се вписва във вашата същност, да отговаря на вашето положение и на нагласите във вашето семейство, защото е възможно да настъпят трудни моменти, за преодоляването на които е необходимо да бъдете напълно убедени в проекта. Изпълнението на проект за повторна употреба може да бъде голямо предизвикателство. Идеите трябва да съответстват на вашите способности.

Важното е да:

- Имате опит или поне да познавате хора с опит в областта на повторното използване;
- Имате познания / подготовка в съответната област или - ако не, трябва да знаете как и къде можете да придобиете тези знания;
- Имате свободен капацитет (пари, време и т.н.) или имате изпълним план за това как да създадете капацитет и от къде/как да получите финансиране;
- Можете да се справяте с различни междуличностни взаимоотношения с местната управа, архитекти, банки и др .;
- Проявявате упоритост и умеете да се справяте със стреса.



2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ВИЕ, ВАШЕТО СЕМЕЙСТВО И ФЕРМАТА

В. Вашето семейство:

Много важен момент, който трябва да вземете под внимание е вашето семейство. По различен начин членовете на семейството ви могат да участват и да ви помагат (даже в изпълнението на някои основни функции) в етапите на реализация на проекта. Помислете как членовете на вашето семейство могат да бъдат включени в проекта и да подкрепят цялостния процес на проекта за повторно използване на стари сгради.

Вземете предвид също и условията на живот!

Вие трябва да осигурите достатъчно пространство и ясни правила, за да предотвратите конфликти и да сте сигурни, че имате достатъчно лично пространство. Има ли достатъчно място за отдых, по време на и след ремонтните дейности за повторна употреба?



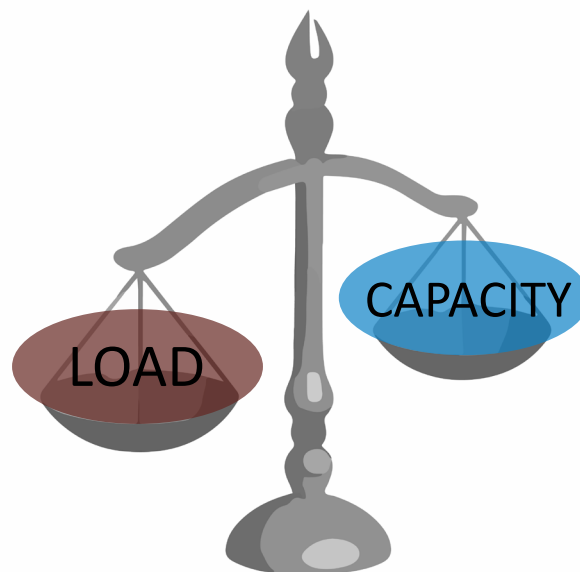


2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ИДЕЯТА И СЪЩЕСТВУВАЩИЯ БИЗНЕС

а. Реализирането на проект за повторна употреба изисква голям капацитет, който трябва да осигурите или чрез собствен ресурс, или чрез наемане на работна ръка (работници, приятели, помощен персонал).

Наличието на достатъчен капацитет е един от най-важните елементи, за които трябва да помислите, преди да започнете проект за повторна употреба.





2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ИДЕЯТА И СЪЩЕСТВУВАЩИЯ БИЗНЕС

6. Почти толкова важна, колкото свободният капацитет е и основната идея, от която много зависи успехът на проекта за повторна употреба. Важни са следните основни елементи:

- Устойчивост на идеята;
- Съответствие на идеята с региона (туризъм, популяризиране на регионалните продукти и т.н.);
- Пазарен анализ за ползата от вашата идея;
- Възможности за надграждане на идеята, ако евентуално вашите деца искат да доразвият бизнеса;
- Капацитет на проекта да се променя след години с различна цел (например къщата за гости във фермата да бъде използвана някога за жилищно пространство).





2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ИДЕЯТА И СЪЩЕСТВУВАЩИЯ БИЗНЕС

в. Основната идея на проекта за повторна употреба също трябва да включва целта, която искате да постигнете.

Целите могат да бъдат както следва:

- Да се запази съществуващата стара сграда;
- Да се осигурят по-високи приходи, които надвишават значително разходите;
- Да се генерират нови доходи;
- Да разнообразите съществуващия бизнес с проекта за повторна употреба.





2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ИДЕЯТА И СЪЩЕСТВУВАЩИЯ БИЗНЕС

г. Включете особеностите на фермата си, такава каквато е, във визията на вашия проект, от гледна точка на:

- Местоположение на фермата и достъпност чрез кола, обществен транспорт и др .;
- Близост до забележителности от обществен интерес или атракции;
- Имате ли конкуренция? Как можете да дефинирате и защитите ползата от идеята си?
- Подходящ сезон и особености на ландшафта за процесите на реализране на вашата идея.





2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ИДЕЯТА И СЪЩЕСТВУВАЩИЯ БИЗНЕС

д. Повторното използване на сграда може да означава и промяна на оперативната дейност на вашата ферма/фирма. Например, ако вашата ферма е функционирала на непълно работно време, с проекта за повторна употреба дейността ѝ може да бъде разширена и да се работи на пълен работен ден с нова ориентация на бизнеса.

Видът на повторното използване, който планирате, ще повлияе на заетостта. Проектът ви за повторно използване може да надгради и допълни текущия ви бизнес или да даде нова насока за развитие, чрез прибавяне на напълно нови дейности. Във всеки случай, проектът за повторно използване трябва да осигурява доход и да подсилва вашия бизнес, а не да бъде “просто за забавление” или експеримент, който не кореспондира пряко на плановете ви за работа и за живот.



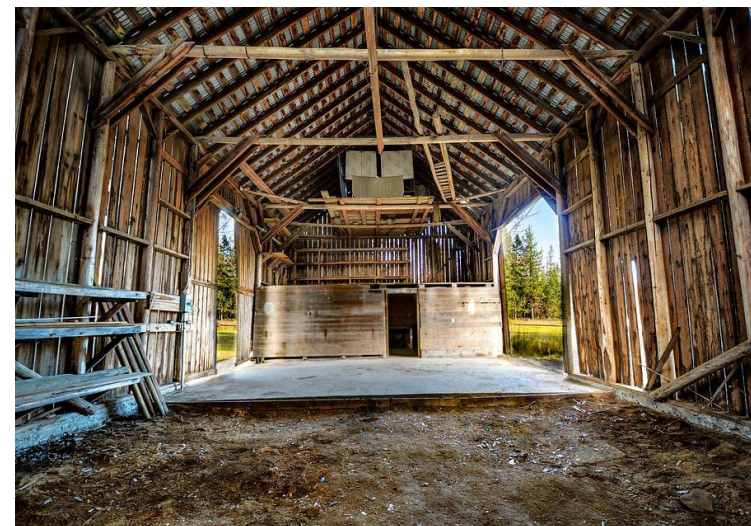
2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ИДЕЯТА И СЪЩЕСТВУВАЩИЯ БИЗНЕС

е. Има много и различни начини за повторно използване и оползотворяване на стари сгради - особено в контекста на селското стопанство. Тук ви представяме няколко примерни предназначения на повторната употреба:

Офиси,
места за настаняване на посетители,
допълнителна жилищна площ,
ресторант,
място за провеждане на мероприятия,
директен маркетинг и семинари,

складово помещение,
детска градина,
лекарска/здравна практика,
фитнес,
обучителни зали,
грижи за домашни любимци,
артистично студио.





2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

СГРАДАТА И ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПОЛЗВАНЕ

Като основа на проекта за повторна употреба, разбира се, е необходима сграда, която вече не се използва и ще бъде преобразувана. От тази гледна точка, степента на сложност и положените усилия, могат да бъдат доста различни. За да можете да планирате правилно проекта си за повторно използване и да предвидите правилно количеството труд и човешките ресурси, е важно да направите подробен анализ сградния фонд от гледна точка на:

- Състояние на сградата;
- Обема на работа и усилията, необходими за извършването на промените;
- Допълнителни съоръжения/пристройките към сградата, които също трябва да бъдат включени в етапа на планиране на проекта, като например: зелени и водни площи, паркинги и др .;
- Достатъчен достъп за машини и камиони;
- Изолация на сградата;
- Вида на конструкцията и нейната адекватност за целите на повторната употреба;
- Водоснабдяване, електроснабдяване и канализация;
- Наличност на интернет връзка.



2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ИЗЧИСЛЯВАНЕ И ОБЕЗПЕЧАВАНЕ НА НЕОБХОДИМИТЕ ФИНАНСИ ЗА БИЗНЕСА

Ако вече имате ясна представа за проекта си за повторна употреба, можете да започнете с изчисляването на разходите и размера на сумите, от които ще се нуждаете приблизително. В зависимост от условията за получаване на национални субсидии, бихте могли да получите “публични средства”, но винаги помнете: инвестицията трябва да се изплати дори без получаване на субсидии.

При попълване на заявление за подпомагане, трябва да се уверите, че желаната субсидия съответства на възможностите ви и съобразете възможните рискове, които биха настъпили при изпълнение на проекта (напр. от нормативен характер). Търсене на финансиране означава най-вече водене на преговори! Банката, която обикновено използвате, не винаги е най-изгодната опция. Струва си да поискате финансиране от няколко източника и да проверите условията във всеки от тях. Ако имате няколко оферти, вие сте в по-добра позиция да дискутирате и приемате условията. В крайна сметка, това зависи от очакванията Ви за проекта и от това, какво възнамерявате да постигнете (както е посочено в 2в). Вижте следващия слайд за примерни основни изчисления, които можете да използвате като пример за проекта за повторна употреба.



2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

CALCULATE AND SECURE FINANCING OF THE BUSINESS

Exemplary Calculation

	Изчисление на разходите по наема		Изчисление на доходността от наема
Наемна площ в м ²	600	Наемна площ в м ²	600
Стойност на имота	100.000 €	Стойност на имота	100.000 €
Стойност на съществуващата сграда	100.000 €	Стойност на съществуващата сграда	100.000 €
Финансиране чрез собствен капитал	20.000 €	Финансиране чрез собствен капитал	20.000 €
Кредитно финансиране	70.000 €	Кредитно финансиране	70.000 €
Субсидия	10.000 €	Субсидия	10.000 €
ИНВЕСТИРАНА СУМА	300.000 €	ИНВЕСТИРАНА СУМА	300.000 €
Годишно изплащане и лихви (примерно разпределяне : лихва в размер на 3%/г. и продължителност 10 години)	8.111 €	Амортизация (при 5%/г. и продължителност на ползване 20 години)	10.000 €
Фиксирана поддръжка на сградата (при 2% от сумата, която ще бъде инвестирана)	6.000 €	Изчислен лихвен процент на свързания капитал (при 3%)	9.000 €
Годишни разходи	14.111 €	Фиксирана поддръжка на сградата (при 2% от сумата, която ще бъде инвестирана)	6.000 €
		Годишни разходи	25.000 €
		Очаквани печалби за предприемача	попълни
Месечна печалба от наема на м²	1,96 €	Месечна печалба от наема на м²	4,17 €
	Икономически резултат		Икономически резултат
Годишна възвращаемост от наемите	14.111,10 €	Годишна възвращаемост от наемите	30.000,00 €
Годишно изплащане и лихви (примерно разпределение: лихва в размер на 3%/г и продължителност 10 години)	8.111 €	Годишно изплащане и лихви (при анюитентно разпределение и лихва в размер на 3%/г и продължителност 10 години)	8.111 €
Фиксирана поддръжка на сградата (при 2% от сумата, която ще бъде инвестирана)	6.000 €	Фиксирана поддръжка на сградата (при 2% от сумата, която ще бъде инвестирана)	6.000 €
Печалба преди данъци	0,00 €	Печалба преди данъци	15.888,90 €



2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ПРАВНА РАМКА/ АДМИНИСТРАТИВНИ АСПЕКТИ / РАЗРЕШИТЕЛНИ

В този раздел ще получите някои основни препоръки относно работата с административните власти. На местно, регионално и дори на национално и европейско равнище съществуват различия в данъчното облагане, законите, разпоредбите и условията за публично финансиране на проекти за повторно използване на стари сгради.

Дори да не откривате ясни и конкретни препоръки към вас, тази глава е много важна. Колкото по-икономически насочен е вашият проект (складирането на дървен материал, например, за лични цели в някакъв хамбар не е икономическа дейност), толкова по-сигурно е, че не поемате излишни рискове от гледна точка на одобрение на проекта и получаването на разрешителни за експлоатация. Препоръчваме ви, при всички случаи, да ползвате услугите на адвокат и/или счетоводител.





2. КАК СЕ ИЗГРАЖДА ПРОЕКТЪТ ЗА ПОВТОРНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

ПРАВНА РАМКА/ АДМИНИСТРАТИВНИ АСПЕКТИ / РАЗРЕШИТЕЛНИ

Щом имате ясна представа за проекта за повторна употреба и сте планирали първите конкретни действия, консултирайте се със съответните органи, за да получите яснота дали идеята ви може да бъде реализирана в този си вид или трябва да я адаптирате към правните норми и разпоредби. Ако направите тази консултация в самото начало, можете да избегнете скъпоструващи промени в проекта на следващ етап.

- Включете строителен надзор от самото начало;
- Посъветвайте се с архитекти или агенции по планиране за съвети и напътствия;
- Проверете в мрежата си, дали има програми за финансиране / субсидиране, които да ви подкрепят;
- Планирайте устойчиво финансиране заедно с опитни консултанти или банка;
- Ако сградата е старинна, допитайте се до Дирекциите за опазване на архитектурни паметници и историческо наследство;
- Запознайте се с изискванията във връзка с противопожарните мерки и системи;
- Помислете от какви застраховки ще имате нужда – както по време на строителните работи, така и при осъществяването на оперативните дейности.

ПОЖЕЛАВАМЕ ВИ УСПЕХ С ПРОЕКТА ЗА ПОВТОРНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА СТАРИ СГРАДИ!

