

## С П Р А В К А

за отразяване на становищата, получени на основание чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове във връзка с публикуван за обществено обсъждане проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост.

Организация или гражданин, дали становище	Предложение	Приема се/ Не се приема	Мотиви
<p>Получено чрез <b>Поргала за обществени консултации</b> и <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a> от потребител <b>vytgozunqk</b>.</p>	<p><b>Прекалено много проблеми с проекта</b></p> <p>ЗУЕС наистина има нужда от преправяне, но дори сега сме свидетели на фиктивни събрания между "трима собственика", които си пишат кворум, след уж липсващ такъв на първо събрание... После си изготвят протокол, отиват с него в общината и ония, без да проверят документите и подписите, директно удрят заверка, че въпросният господин е домоуправител. Никой не разбира, докато не става прекалено късно и заявява - като не ви изнася съдете ме.</p> <p>Да де, ама според ЗУЕС, щом общината му дала заверка и са минали 15 дни, всичко е точно.</p> <p>Това е реален случай с мой съсед... Ако кворумите се намалят допълнително, става още по-абсурдно и лесно схемаджийството.</p> <p>Също така, ние плащаме по банка, но домоуправителят ОТКАЗВА да предоставя отчети за приход/ разход, няма лост с който да бъде накаран.</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Проектът на ЗИДЗУЕС предвижда намаляване на кворума за провеждане на общо събрание, но квалифицираните мнозинства за определени решения, уредени в чл. 17, ал. 2, от т. 1 до т. 7 се запазват. Единственият квалифициран кворум, който се изменя е предвиденият за възлагане на функциите на управителен съвет (управител) или на част от тях на търговец, който извършва по занятие дейност по управление.</p> <p>Предоставя се възможност и за неприсъствено гласуване по</p>



			<p>посочения член на Регламента е предвидено, че обработването е законосъобразно, ако е необходимо за спазването на законово задължение, което се прилага спрямо администратора. Предвид, че създаването, съхраняването и поддържането на книга на етажната собственост е законово задължение на управителния съвет (управителя) на етажна собственост, произтичащо от разпоредбата на чл. 7 от ЗУЕС, председателят на управителния съвет (управителя) не е необходимо да изисква от етажните собственици подписването на декларация за съгласие за обработване на лични данни, предвид, че събирането на тези данни произтича директно от законова разпоредба и управителят на етажната собственост събира тези данни в хода на своята обичайна професионална дейност.</p>
--	--	--	---

<p>Получено чрез Портала за обществени консултации и <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a> от потребител Лора П..</p>	<p><b>Непостижимо тъп проект</b></p> <p>Както има и други коментари, написаният проект очевидно е писан от човек, който няма нито висше образование, нито какъвто и да е професионален опит да го прави.</p> <p>1. Когато има изискване за висше образование към депутати, министри и кои да е други висши държавни длъжности, тогава ще поставят изискване за висше образование на домоуправителя. Ако има човек от блока, който е готов да поеме отговорност, той трябва да има предимство пред всеки външен, без значение какъв е, с какво образование и какъв опит има.</p> <p>2. Професионален опит - това е смехотворно, предвид факта, че такава специалност няма в нито една професионална гимназия или университет и никой не издава дипломи. Да не говорим, че на висши държавни позиции има много хора, които са БЕЗ никакъв професионален опит. Ако имате предвид, че някой по стечение на обстоятелствата е бил домоуправител в последните години, то следва да имате предвид също така и това, че той е започнал БЕЗ такъв опит!</p> <p>3. Достъпът на външни лица (хора без собственост и без да живеят в блока) до личните данни на хората.</p> <p>Не е допустимо външни лица, дошли от кол и въже, да имат право на достъп до лични данни и да разполагат със средствата, които се събират. Има много наивни хора, които лесно ще се подлъжат да си предоставят и личните документи (лини карти, нотариални актове и др.). Никой не гарантира, че с това няма да има злоупотреби!</p> <p>4. За разлика от всички фирми и работещи лица, в блока няма работно време.</p>	<p>Прието, с изключение на т. 3</p>	<p>Изборът на управителен съвет управител е в компетентността на общото събрание, което може да избере дали да повери управлението на етажна собственост на търговец, вписан в публичен регистър на търговците, упражняващи дейност по управление на етажна. В случай, че общото събрание на етажната собственост вземе решението да възложи управлението на външно за етажната собственост лице по реда на чл. 19, ал. 8, то тя следва да съобрази какви права и задължения ще му делегира, което е предмет именно на договора, който общото събрание ще одобри и ще упълномощи лице което да го подпише. Регламент (ЕС) 2016/679 (Общ регламент относно защитата на данните), който се прилага пряко от 25 май 2018 г., е нормативният акт, определящ правилата, свързани със защитата на физическите</p>
--	--	-------------------------------------	---

	<p>Професионалният домоуправител ще работи от 9 до 17ч., от понеделник до петък. Трябва да има изискване той да е на разположение 24/7, защото в един блок няма работно време. Всичко може да се случи в 6ч. сутринта или в 22ч. вечерта, както и в събота/неделя. Ако няма домоуправител, който да реагира, тогава за какво ни е изобщо?!</p> <p>Очевидно е, че промените много фино са в полза на една безработна и за нищо не ставаща гилдия, в която 90% от хората просто са взели една диплома и се чудят как да си осигурят работа с гарантиран доход - юристите!</p> <p>Ако не могат да работят в пазарна среда, да си скъсат дипломите и да ходят да копаят на нивата.</p>		<p>лица при обработването на личните им данни и относно свободното движение на тези данни. Регламентът надгражда предишния правен режим за защита на данните, въведен от Директива 95/46/ЕО, транспонирана в българския Закон за защита на личните данни от 2002 г.</p> <p>Обработването на лични данни от администратори на лични данни е законосъобразно, ако е налице някое от правните основания, установени в Общия регламент за защита на данните в чл. 6, пар. 1, като в б. „в“ от посочения член на Регламента е предвидено, че обработването е законосъобразно, ако е необходимо за спазването на законово задължение, което се прилага спрямо администратора.</p>
<p><b>Получено чрез Портала за обществени</b></p>	<p><b>Проблеми в проекто-закона</b></p> <p>Уважаеми Госпожи и Господа,</p>	<p>Не се приема</p>	<p>В законопроекта се въвежда задължение да се заплащат разходи за поддръжка и разходи за управление на етажна</p>

<p>консултации и <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a> от потребителя <b>antonstoychev</b>.</p>	<p>Подкрепям казаното от Асен Михалков. Моля прегледайте неговият коментар от 03 септември 2022 г. 11:47:50 ч.</p> <p>ЗУЕС би трябвало също така да помага това нещата във входа да се случват лесно и справедливо. Едно от тези неща наистина е общото събрание да има опцията да създава ограничения за собствениците които не плащат. Ограничения като забрана за ползване на конкретни общи части като асансьор. Не разбирам дори как е възможно нещо, което изисква постоянна платена поддръжка като асансьора да бъде законово ползван от хора които са решили просто да не плащат тази поддръжка.</p>		<p>собственост без оглед на обстоятелството дали самостоятелните обекти се обитават или не.</p> <p>С промените се цели повишаване на отговорността на собствениците към тяхната собственост и намаляване на напрежението между етажните собственици предвид, че има много необитаеми самостоятелни обекти, чиито собственици не участват в поддръжката на сградите.</p>
<p>Получено чрез <b>Поргала за обществени консултации и <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a> от потребителя <b>Vessy</b>.</b></p>	<p><b>Предложения и коментари</b></p> <p>1. И без това трудно се събират хората за събрание, сега пък ще има 7 дневно изчакване. Понеже управителят или протоколчикът по цял ден се чудят какво да правят и как да ги съберат да слезнат и да гласуват. Сега ще се точи още няколко дни, с опция докласуване. Пък и сложнотии в протокола, че ако се стигне до съд да има измъкване от решенията.</p> <p>2. За сметката-10лв на месец банкова такса и една ненужна сума отива на година.</p> <p>3. Защо не се мисли в посока лоша събираемост и улесняване затова. Нямах право да му спреш асансьора, защото било незаконосъобразно, но имаш право да си губиш времето по съдилища, да харчиш пари,</p>	<p>Прието, с изключение на т. 3</p>	<p>Сегашния текст на ЗУЕС предвижда в чл. 38, ал. 2, че когато собственик, ползвател или обитател не изпълни решение в определения срок, председателят на управителния съвет (управителят) може да подаде заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1, т. 1 от Гражданския процесуален кодекс. Към заявлението се прилага препис от решението на общото събрание.</p>

	<p>които отново трябва да ги събереш от входа и всичко това да се точи. После, защо никой не иска да е управител на вход.</p> <p>Както някой беше писал в коментарите: това явно се мисли от хора, които никога не са се занимавали с тази работа.</p>		<p>А в случай, че етажната собственост има банкова сметка за сумите събирани за разходи за управление и поддържане ще се създаде отчетност и прозрачност на средствата, събирани от етажната собственост, както и на начина им на разходване. Събирането на средствата в банкова сметка от една страна ще осигури тяхната прозрачност, а от друга ще позволи на банките да имат поглед над средствата в етажната собственост.</p>
<p><b>Получено чрез Портала за обществени консултации и <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a> от потребителя Landstar.</b></p>	<p><b>ЕДИН ПРИЗРАК БРОДИ ИЗ ЕВРОПА</b></p> <p>Призръкът на комунизъма продължава да шества из България. С новите предложения се закрепва комунистическия лозунг "Вся власт Советом!", залегнал при създаването на ЗУЕС през 2009 год., а именно разпореждането на обикновено мнозинство с общия фонд за възстановяване и ремонти, т.е. - с парите на другите. С такова обикновено мнозинство могат да бъдат и задължавани за направа на разходи, които най-често нито са обосновани, нито разумни, нито грамотни, нито направени със сметка. Много наподобява на държавното управление - с някакво маргинално мнозинство в НС се съставя правителство, което прахосва държавния бюджет като джобните си пари от името на "мнозинството" но за сметка на целия народ.</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Проектът на ЗИДЗУЕС предвижда намаляване на кворума за провеждане на общо събрание, но квалифицираните мнозинства за определени решения, уредени в чл. 17, ал. 2, от т. 1 до т. 7 се запазват.</p>

<p>Получено чрез Портала за обществени консултации <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a> от потребителя Asene.</p>	<p><b>проблемен проект на ЗИД на ЗУЕС</b></p> <p>Уважаеми Госпожи и Господа,</p> <p>Предложеният за обществено обсъждане ЗИД на ЗУЕС е странен от юридическа гледна точка в сферата на обществените отношения и трябва да бъде преразгледан в значителна част!</p> <p>Първо: Идеята на законопроекта е да се създадат облекчения за лицата въвеждайки се възможност за водене на електронна книга и електронно участие в събрания, но в същото време се въвежда декларация по образец за регистриране на промени в състава на живущите. Достатъчно би било да се утвърдят необходими данни които да съдържа заявлението до управителя на ЕС, а не такива декларации по образец, защото не всички хора могат да сканират, снимат в цялост и т.н.</p> <p>Считам, че трябва да отпадне целият чл.17а - В Република България от десетилетие се пишат законопроекти за електронно дистанционно гласуване на национални избори, но основното във всички тях е, че лицата, които са гласували електронно го правят преди провеждането на изборите и за тях отпада възможността да гласуват физически с отразяване в избирателния списък. Не може да се въвежда "догласуване" след физическото провеждане на събранието, обявено с дата и час, защото така може да се обърне резултата от гласуването.</p> <p>Следващ проблем е новосъздаденият чл.19, ал.11, в който е записано, че при непровеждане на събрание и неизбиране на управител, кметът служебно назначава човек от ЕС. Това е повече от странна идея до която може да се стигне в следствие именно на проблеми в междусъседските отношения. Ако една ЕС не е провела събрание и не е избрала управител, няма как кмета да определи кой да поеме</p>	<p>Не се приема с изключение на изложено то по отношение на възможно стта за поддържа не на банкова сметка и намалява не срока за предаване на документ и от страия управител (управителен съвет) на новоизбрания такъв.</p>	<p>Към момента собствениците, ползвателите и обитателите имат задължение да вписват данните си в книгата на етажната собственост, като е необходимо до момента на фактическото осъществяване на дейността да извършат определени действия, включително и физическото откриване на управителя и книгата на етажната собственост. С въвеждането на действието за подаване на декларация по образец, процесът по поддържане на книгата на етажната собственост значително се улеснява и се дава възможност за гъвкавост, което предполага реално съхранение на данни от управителя, които данни му служат при изпълнение на задълженията му като управител произтичащи от законодателството след неговия избор от общото събрание на етажната собственост.</p> <p>На първо място неприсъствено</p>
---	--	--	---



	<p>функцията, защото всеки е в правото си да се откаже и да не желае да поема отговорности в своя живот, за които се изискват умения и време!</p> <p>На следващ етап от представения ЗИД: чл. 23, ал.1, т.3 - "управителя съхранява планове и чертежи на сградата" - такива планове и чертежи на сградата има в много малко ЕС, а снабдяването с тях, понякога и невъзможно струва разход и време, а и дублиране защото за един блок от 10 входа ще има 10 ЕС, а плана на сградата е един и няма за какво да се съхранява в 10 управители.В много от случаите, при необходимост от геодезически действия и нанасяне на промени от правоспособни лица по кадастър в кадастралната карта и кадастралните регистри документ, издаден като копие от неоторизирана институция не се приема за достоверен, така че това ненужно обременява физически лица с административни отговорности и поражда необходимост от заплащане на ненужни такси от съкооператорите!</p> <p>Чл.23, ал.1, т.3а - основен проблем на ЕС е, че хората в България не желаят да се натоварват с неблагоприятна дейност водеща до междусъседски разправии, така че не въвеждайте изисквания, които обременяват тази дейност и в малкото ЕС, където всичко върви безпроблемно. Много е сложно да се представя такъв отчет ежемесечно, а в същото време и при поискване от живущ, защото този отчет трябва да съдържа информация за текущо неплатили съседи което е грубо нарушение на личните права и лични данни за които толкова се стараем да ги опазваме в България!</p> <p>На следващо място поредната странност на този ЗИД на ЗУЕС е чл.23, ал.6 - документите се предават от стария на новия управител в 30-дневен срок. Считаю, че не трябва да има толкова раздут срок, защото</p>	<p>гласуване може да се проведе само за решенията по чл. 17, ал. 2, т. 3, 4, 5, 6 и 7 от Закона за управление на етажната собственост, а не за всички въпроси, за които общото събрание като висш орган на етажната собственост е компетентно да вземе решение.</p> <p>На второ място неприсъствено гласуване може да се осъществи от собственици, които нямат възможност да присъстват на общото събрание.</p> <p>Ежемесечното предоставяне на отчет кореспондира с факта, че собственици, ползватели и обитатели имат ежемесечни задължения по направата на разходи за управление и поддръжка съгласно чл. 51 от настоящия закон.</p>
--	--	---

	<p>добрия стопанин трябва да може да предаде документите веднага, а не да се крие зад срокове, понякога в опит да се извърши нещо нередно!</p> <p>Относно чл.24, ал. 8 и нововедението за задължително откриване на банкова сметка на ЕС. Считам, че е неприемливо да се въвежда като законово изискване от гледна точка на това, че разходите за поддръжка на банкови сметки на юридически лица и лица с нестопанска дейност непрекъснато нарастват във всички банки опериращи на територията на РБ. Второто е, че при събиране на входни такси в брой, след това управителят трябва да ги внася в тази сметка, а няма банка, която да няма такса за вноска на каса. Справка на сайтовете на всички банки показва, че тези такси за извършени дейности на гише в офис се увеличават непрекъснато и въвеждайки регламента в закон означава, че се извършва лобизъм в полза на банките!</p> <p>Наистина апелирам да се преосмисли писането въобще на такива законопроекти, които са създадени сякаш единствено с желание да се затрудняват хората и да се въведат ненужни административни регулации, които се самоизключват!</p> <p>С уважение: Асен Михалков</p>		
<p><b>Получено чрез Портала за обществени консултации и <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a> от</b></p>	<p><b>Неадекватни предложения</b></p> <p>Пореден лобизъм в полза на банките с тези банкови сметки! А фирмите за управление на етажната собственост в голяма част от случаите са безполезни, единственото, което правят е да прибират пари. Най-добрият вариант е човек от блока да е домоуправител, защото е запознат с всеки един апартамент и хората, които живеят там. А отпадането на изискуемия кворум е абсурдно, това означава, че един апартамент може да вземе решение за останалите 40, това ще</p>	<p>Приема се в първата част.</p>	<p>Проектът на ЗИДЗУЕС предвижда намаляване на кворума за провеждане на общо събрание, но квалифицираните мнозинства за определени решения, уредени в чл. 17, ал. 2, от т. 1 до т. 7 се запазват.</p>

<p><b>потребител я stefan90.</b></p>	<p>предизвика междусъседска война. Айде въведете първо отпадане на кворума за Народното събрание, а след това за етажните собственици.</p>		
<p><b>Получено чрез Портгала за обществени консултации и <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a> от потребител я nvalkov1.</b></p>	<p><b>ЗУЕС</b></p> <p>Относно провеждане на събрание онлайн, като идея не е лошо, но остава открит въпросът как ще се идентифицират собствениците, особено при вземането на решения. Също така гласуването не може да се провежда в период от 7 дни. Национални и местни избори така ли се провеждат, в период от една седмица, или има определен ден и часове ? Финансовите решения са много важни и не може с лека ръка да се определи как ще се разпределят парите. Възможно е да се манипулира както онлайн участието, така и изпращането на решения по електронен път. Управителният съвет почти винаги не е избран единодушно и има различни интереси, които трябва да се вземат предвид.</p> <p>Също така, промяната не отчита факта, че апартамент може да се обитава от наемател, а не от собственик, или да е необитаем. Несправедливо е да се събират пари от хора, които не ползват дадени услуги. Който ползува, плаща, защо трябва този, който не ползува да плаща за другите, това да не е комуна ?</p> <p>Най-добре е всяка ЕС да си има собствен правилник, който да следва определени принципни положения в ЗУЕС, а държавата да не се меси в уреждането на детайлите на взаимоотношенията, така са уредени нещата на Запад. Защо ЗУЕС се разпорежда задължително вноската за ремонти да е не по-малко от 1% от МРЗ, ами ако няма нужда от ремонти ?</p>	<p>Приема се частично по т. 1 и т. 3</p>	<p>В национален план се наблюдава задълбочаване на проблема с поддръжката и управлението на сградния фонд, липсата на полагане на дължимата грижа към собствеността, предвид това обстоятелство се налага вменяване на изрично задължение, при чието неизпълнение има възможност за налагане на административно наказание.</p> <p>Правомощието на общото събрание на етажната собственост заложено и в сега действащата разпоредба на чл. 11, ал. 1, т. 1 от ЗУЕС да приема, изменя и допълня правилник за вътрешния ред в своята етажна собственост остава непроменено, тоест всяка етажна собственост ще продължи да има възможността да приеме такъв правилник, с който да уреди отношенията</p>

	<p>Въпросите за квалификациите на професионалните домоуправители не трябва да са част от ЗУЕС, а трябва да са обособени в друг нормативен акт, който може да се изменя по-често. На запад има лицензиране на управители и мениджъри на собственост, изобщо не е нужно те да бъдат с висше образование, има си школи и професионални асоциации за тази цел.</p>	<p>между собствениците на самостоятелни обекти в сградата или входа в режим на етажна собственост по повод установяването, поддържането и контрола по спазването на вътрешен ред в сградата, поддържането на общите части на сградата и предвиденото по проект техническо оборудване към нея.</p> <p>По отношение „неприсъственото гласуване“ пандемията от COVID – 19 ясно показва необходимостта от по-гъвкаво управление на етажната собственост и в тази връзка в проекта на ЗИД на ЗУЕС се предвиди, че за решенията третиращи извършването на полезни разходи, опрощаването на финансови задължения, за основно обновяване, за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз, както и за поставяне на</p>
--	--	--

			<p>технически съоръжения върху сградата (изрично описани в чл. 17, ал. 2, т. 3, 4, 5 и 6) може да се провежда и неприсъствено гласуване. В неприсъствено гласуване за вземане на решения могат да участват лица, имащи право на глас, които няма да могат да вземат участие в заседание на общото събрание присъствено или онлайн. Неприсъственото гласуване за вземане на решения се осъществява в 7-дневен срок преди провеждане на общото събрание след обявяване на поканата по реда на чл. 13, ал. 1, като лицата по ал. 2 депозират на хартиен носител собственоръчно подписана декларация пред управителния съвет</p>
--	--	--	--

			<p>(управителя) или по електронен път подписана с квалифициран електронен подпис (КЕП) по смисъла на чл. 13, ал. 3 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги.</p> <p>Предвижда се декларацията по предходното изречение да съдържа датата на проведеното общо събрание, трите имена, идеалните части, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който се гласува за всяко от предложените проекторешения от дневния ред – „за“, „против“ или „въздържал се“.</p>
--	--	--	---

<p>Получено чрез Портала за обществени консултации и <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a> от потребителя Landstar.</p>	<p><b>Тъпо, Седларов</b></p> <p>Вишист ли се пише или висшист? Да знам каква диплома да си разпечатам от интернет. Общо взето промените очевидно са писани от хора, които никога не са си плащали сметките за етажната собственост. Поредното слабоумно чиновническо усилие.</p>	<p>Приема се</p>	
<p>Г-жа Пенка Иванчева-получено чрез Портал за обществени консултации и <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a>.</p>	<p><b>ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА НОВИЯ ЗУЕС</b></p> <p>Първо: да се разширят задълженията на общините при решаване на междусъседските конфликти, когато законът грубо се нарушава. Във всяка община има юрисконсулти, които могат в такива случаи да вземат отношение, да разясняват и да дават съвети по спазване на закона, така че до съд да се стига само в краен случай. Днес никой не може да си позволи да води дело, което освен, че не е по джоба на всеки, а и се точи с години. Така конфликтите и враждите между съседите стават все по-големи и продължават с години.</p> <p>Второ: във входовете, в които има общински жилища, да присъства представител на общината, ако не на всички, то поне на изборните събрания, за да не се стига до парадокси, като в нашия вход, УС да е съставен от общински наематели, които представят общинските жилища (общо 4 на брой) като собственици. Общината им изпраща предупредителни писма, на които те не обръщат никакво внимание. Винаги, когато съм молила кмета да осигурят представител</p>	<p>Не се приема</p>	<p>Възможността за доброволно разрешаване на споровете бива третирано в друг нормативен акт. В ход е процедура за изменение и допълнение на Гражданския процесуален кодекс, който проект предвижда решаване на спорове в етажната собственост чрез института на медиацията. И към момента в многофамилни жилищни сгради, в които има самостоятелни обекти собственост на държавата или общината в реда за свикване на общо събрание е предвидено Когато самостоятелният обект е общинска или държавна</p>

	<p>на общината на изборни събрания, който да представя тези жилища, юрисконсултите ме препращат към съда.</p>		<p>собственост, кметът на общината или съответният орган, на когото е предоставено управлението върху имота, има възможността да уведоми писмено управителя или председателя на управителния съвет за електронна поща и адрес в страната, на които да му бъдат изпращани покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер. В този случай се прилагат разпоредбите на чл. 13 ал. 3 и 4. Друга дадена възможност е за представителство при провеждане на общо събрание, като когато в етажната собственост собственици са и общините, държавата или юридически лица, упълномощаването се извършва съответно от кмета, областния управител, съответния министър или управителните органи на юридическите лица.</p>
<p><b>Г-жа Наталия</b></p>	<p>Здравейте,</p>	<p>Не се приема.</p>	



<p><b>Шаллиева-</b> <b>получено</b> <b>чрез Портал</b> <b>за</b> <b>обществени</b> <b>консултации</b> <b>и</b> <b><u>www.strateg</u></b> <b><u>y.bg</u></b> <b>и чрез</b> <b>електронна</b> <b>та поща на</b> <b>МРРБ.</b></p>	<p>в продължение на кореспонденцията, изпращам своите предложения по регулациите на ЗУЕС. Те са продиктувани от няколко основни проблема, на които се натъкнах като председател на контролен съвет:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Липса на данни за контакт със собственика, особено когато имота е инвестиционен. Това прави невъзможно събирането на сметки и организиране на ремонт при течове от имота.</li> <li>2. Порочно разписан механизъм за определяне на месечните входни такси спрямо неживуци в блока собственици. Разходите за управление и поддръжка са постоянни и не се влияят от обитаемостта на жилището или се влияят незначително. Това възпрепятства устойчивото управление на общите части и инсталации.</li> <li>3. Липса на достатъчно компетентни служители на търговеца за оказване на услугата професионален домоуправител.</li> <li>4. Празноти в закона относно правата на професионалния домоуправител върху средствата на Фонд ремонт и обновяване. Това предполага възможност за удовлетворяване на несъбраните му вземания за ежемесечни такси от вноските към фонда.</li> <li>5. Празноти в закона за отговорността на професионалните домоуправители за депозирани вноски на ФРО при негова неплатежоспособност.</li> <li>6. Празноти в закона относно отговорността на редовните платци - членове на етажната собственост за задължения на некоректни такива. Такава възможност не трябва да съществува.</li> </ol> <p>Надявам се законотворецът да съобрази дефектите на сега съществуващия закон и да ги отстрани.</p>	<p>Към момента собствениците, ползвателите и обитателите имат задължение да вписват данните си в книгата на етажната собственост, като е необходимо до момента на фактическото осъществяване на дейността да извършат определени действия, включително и физическото откриване на управителя и книгата. С въвеждането на действието за подаване на декларация по образец, процесът по поддръжане на книгата на етажната собственост значително се улеснява и се дава възможност за гъвкавост, което предполага реално съхранение на данни от управителя по отношение осигуряване на възможност същият да си изпълни задълженията произтичащи от законодателството.</p> <p>По отношението на изпълнението на решенията на общото събрание и насочването</p>
--	---	--

	<p>1. Да се предвиди възможност за тримесечен трансфер към регистрираните домоуправители в общините на данни за постоянните и настоящите адреси на собствениците на индивидуални обекти в сградата или отделните входи в режим на етажна собственост. Мотивът е, че не всеки изпълнява задължението си за подаване на данни за книгата на етажната собственост, което създава съществени проблеми при течове, неплащане на сметки и други подобни.</p> <p>2. Да се предвиди механизъм за подаване към публичен изпълнител от домоуправителя на некоректните длъжности към етажната собственост до три месеца от изтичане на календарната година, за която се отнасят. Мотивът е, че въпреки опитите за доброволно събиране на таксите за поддръжка и управление и на вноските към ФРО, остава съществен процент несъбрани вземания. Това затруднява нормалното и цивилизовано поддържане на сградата, натрупва дългове към доставчици на услуги.</p> <p>3. Да се прецизират текстовете на предвидените изменения в чл.24 ал. 5, така че недвусмислено на контрол от контролния съвет да подлежат всички постъпления и разходи за етажната собственост, както извършените в брой, така и по банков път.</p> <p>4. За кадровата обезпеченост на търговците., вписани в регистъра по чл.47 в., която <u>действително</u> да гарантира професионалното изпълнение на поетите ангажименти към етажните собственици, без каквото и да било прекъсване за периода на регистрация в него, да са наели по трудово правоотношение:</p>	<p>от управителя (председателя на управителния съвет) на претенция (непогасено парично задължение на един собственик) към всички етажни собственици разпоредбата и на сега действащия закон са категорични: Решенията на общото събрание се изпълняват в определените в тях срокове. Когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от оповестяването им по реда предвиден в чл. 16, ал. 7 от ЗУЕС. Ал. 2 на чл. 38 гласи, че когато собственик, ползвател или обитател не изпълни решение в определения срок, председателят на управителния съвет (управителят) може да подаде заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1, т. 1 от Гражданския процесуален кодекс. Към заявлението се прилага препис от решението на общото събрание.</p>
--	--	--

	<p>А. Минимум един служител на петдневна работна седмица и пълно законоустановено работно време с професионална квалификация от сферата на счетоводството или финансите и не по-малко от три години професионален опит;</p> <p>Б. Минимум един служител на петдневна работна седмица и пълно законоустановено работно време с техническа професионална квалификация и не по-малко от три години професионален опит;</p> <p>В. По гражданско или трудово правоотношение минимум един юрист</p> <p>5. Домоуправителите да съхраняват документите за приходите и разходите на етажните собственици 5 години след изтичане на годината, за която се отнасят. При поискване от етажнен собственик да предоставят копия на поисканите документи.</p> <p>6. Средствата на Фонд ремонт и обновяване да се набират в разплащателна сметка със специално предназначение на името на етажната собственост, различна от сметката по чл. 51 ал. 8. Разпоредването със средствата по нея да се извършва само заедно от управителя и контролора/председателя на контролния съвет на етажната собственост. <b>Да не е допустимо използването на средствата на ФРО от домоуправителя за покриване на задължения на некоректни собственици в сградата за текуща поддръжка и управление. При прекратяване на договора за управление, управителят превежда в 7-дневен срок средствата на ФРО по посочена в протокола от Общото събрание нова банкова сметка. При забава повече от 14 дни, етажната собственост уведомява министерството на регионалното развитие и благоустройството и</b></p>	<p>По отношение разпоредването със средства от сметките със специално значение по линия на управителя, същото закона предвижда да се извършва от председателя на управителния съвет (управителя) въз основа на решение за тяхното използване, прието от общото събрание.</p> <p>Допълнително следва да бъде съобразено от етажната собственост, че вземе решение да възложи управлението на външно за етажната собственост лице по реда на чл. 19, ал. 8, то именно в правомощията на общото събрание (като орган на управление) е да съобрази какви права и задължения ще делегира на професионалния управител, което е предмет именно на договора, който общото събрание следва да одобри и да упълномощи лице което да го подпише, като тези решения следва да бъдат отразени в протокол и да</p>
--	--	--

	<p>регистрацията на търговеца се прекратява, когато управител е търговец. Кредитори и публични органи да не могат да удовлетворят вземанията си от търговеца професионален домоуправител от средства на Фонд ремонт и обновяване на етажни собственици. Да се предвиди алтернативна възможност средствата на ФРО след събиране от домоуправителя да се съхраняват от членове на етажната собственост, определени от Общото събрание.</p> <p>7. Да не е допустимо несъбраните вземания на професионалните домоуправители за ежемесечна поддръжка и управление от самостоятелни етажни собственици да бъдат претендирани за плащане по съдебен или извънсъдебен път от други членове на етажната собственост, редовни платци на своите задължения.</p> <p>8. Да се определи в закона кворумът за избор на нов домоуправител да се определя по реда на предложените да изменение ал. 1 и ал. 2 на чл.15.</p>		<p>отговарят на законовите изисквания.</p>
<p>Стоил Савов-получено по електронната поща на МРРБ.</p>	<p><b>♥Задължения на собствениците, ползвателите и обитателите</b>  &gt;към Чл.6 (1) т.4) В ТОЗИ СМИСЪЛ СЕ ЗАБРАНЯВАТ ВСЯКАКВИ ШУМНИ И СТРЕСИРАЩИ ДЕЙНОСТИ ВЪВ ВРЕМЕТО ОПРЕДЕЛЕНО ЗА ПОЧИВКА И В ПОЧИВНИ И ПРАЗНИЧНИ ДНИ. ПО ИЗКЛЮЧЕНИЕ ШУМНИ И СТРЕСИРАЩИ ДЕЙНОСТИ СА ДОПУСТИМИ САМО И ЕДИНСТВЕНО, СЛЕД ПИСМЕНО СЪГЛАСИЕ НА ПОВЕЧЕ ОТ 50% ОТ ЗАСЕГНАТИТЕ ССО.</p> <p><b>♥Представителство в общото събрание</b>  &gt;към Чл.14 (4) Едно лице може да представлява най-много трима собственици и/или ползватели.</p>	<p>Принципно се приема, с изключение на предложението третиращо чл. 14.</p>	<p>Съгласно разпоредбата на чл. 14, ал. 3 ЗУЕС собственик или ползвател може писмено да упълномощи и друго лице, което да го представлява при вземането на решения на проведено общо събрание на етажните собственици. Нормата на чл. 14, ал. 4 от ЗУЕС предвижда ограничения по отношение на това колко етажни собственици може да</p>

<p>?!? МОЛЯ ДА СЕ ИЗЯСНИ КАТЕГОРИЧНО, В Т.Ч. СЕБЕ СИ И/ИЛИ ПЛЮС СЕБЕ СИ ?!?</p> <p><b>❖Управителен съвет (управител)</b>  &gt;към Чл.19 (4) да има и друга опция или да се промени:  ОС НА ЕС ИЗБИРА ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС НА ЕС С МНОЗИНСТВО ПОВЕЧЕ ОТ 50% И.Ч. ОТ ЗАКОННО ПРЕДСТАВЕНИТЕ НА ОС. ПРЕДСЕДАТЕЛЯТ/УПРАВИТЕЛЯ ПРАВИ ПРЕДЛОЖЕНИ ЗА СЪСТАВА НА УС НА ЕС.  Мотиви:  Домоуправителят или Управителят представлява всички собственици, отговаря за всичко пред тях и обикновено е търсен за решаване на повечето възникнали проблеми. Следователно трябва да има доверието на всички.  &gt;към Чл.19 (2) и Чл.34 (1) КОГАТО СДРУЖЕНИЕТО И/ИЛИ ЕС СА В ПРОЦЕДУРА ПО САНИРАНЕТО СРОКА СЛЕДВА ДА Е ЗА ПЕТ ГОДИНИ ИЛИ В РАМКИТЕ НА МОНИТОРИНГОВИЯ ПЕРИОД ЗА СГРАДАТА.  Мотиви:  За всички дейности, които са под мониторинг и се изисква подаване на съответни декларации, следва да носят отговорност хората при които са извършвани. Не е редно хора, които не са участвали активно в процеса на санирането и не са запознати с конкретни детайли да носят отговорност за спазване на мониторинговия контрол.</p> <p><b>❖Разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост</b>  &gt;към Чл.51  (2) 7-ГОДИШНА ВЪЗРАСТ</p>		<p>представлява едно лице и те не могат да бъдат повече от трима. От това следва, че ако едно лице е пълномощник на четирима или повече от етажните собственици, изразената от пълномощника воля е невалидна предвид нарушението на императивната норма на закона, поради което и следва ех lege незаконосъобразност на взетите на това общо събрание решение.  По отношение на предложението третиращо разходите за управление и поддържане“, същото не се приема предвид следните обстоятелства, първо разходите за управление и разходите за поддържане се разделят предвид естеството им, като се дават определения за същите в преходните и заключителните разпоредби, второ правилно е направено съждението, че средствата за консумация/режийни са според</p>
--	--	--

	<p>Мотиви: Децата стават по-активни и самостоятелни, когато тръгнат на училище.</p> <p>(8) ОС НА ЕС МОЖЕ ДА РЕШИ С МНОЗИНСТВО ПОВЕЧЕ ОТ 50% И.Ч. ОТ ОБЩИТЕ ЧАСТИ ВХ.ТАКСА ДА СЕ ЗАПЛАЩА СПОРЕД ПОТРЕБЛЕНИЕТО, КОГАТО ИМА МОНТИРАНА УРЕДБА ЗА КОНТРОЛ НА ДОСТЪПА, ОТЧИТАЩА ПОЛЗВАНЕТО НА АСАНСЬОРА/АСАНСЬОРИТЕ ПО АПАРТАМЕНТИ. (в този случай отпада такса дом.любимец, както и вечния спор да плащат ли първите два-три етажа за асансьори и ел.енергия) АКО СЕ ВЪЗПРИЕМЕ ТАКЪВ ПОДХОД СЕ ОПРЕДЕЛЯ БАЗОВА ВХОДНА ТАКСА ЗА ВСИЧКИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМАЛЕН РЕЗЕРВ. (средствата за консумация/режийните са според потреблението).</p> <p>Мотиви: За всичко всеки плаща според потреблението. Справедливо е възрастни хора и тези, които са по-малко активни в ползването на общите части, да плащат по-малко. Собственици и обитатели, които ползват по-често общите части, следва да плащат и по-високи такси.</p> <p>(9) ЗА ВСИЧКИ АПАРТАМЕНТИ, КОИТО НЕ СА ОБИТАЕМИ СЕ ЗАПЛАЩА ЕДИНИЧНА ВХ.ТАКСА, НЕЗАВИСИМО ОТ БРОЯ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ, ЗА ВСЕКИ МЕСЕЦ.</p> <p>Мотиви: За поддържането на общите части, всеки собственик, следва да носи своята отговорност.</p> <p>(10) ПРИ ИЗПОВЯДВАНЕ НА СДЕЛКА ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА ПРЕД НОТАРИУСА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО СЕ ПРЕДСТАВЯ ДЕКЛАРАЦИЯ, ПОДПИСАНА ОТ УПРАВИТЕЛЯ, ЧЕ СТАРИЯТ СОБСТВЕНИК НЯМА ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ЕС. В ПРОТИВЕН СЛУЧАЙ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА СТАРИЯТ СОБСТВЕНИК АВТОМАТИЧНА СЕ ПРЕХВЪРЛЯТ НА НОВИЯ СОБСТВЕНИК.</p>	<p>потреблението и поради тази причина остава разпоредбата и навършването на децата на шест годишна възраст. Разходите за управление и разходите за поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етажа, на който живеят, предвид обстоятелството, че общоприето няма как да бъде измерено кой колко е ползвал общите части.</p> <p>По отношение на предложенията за изменение на чл. 51 считаме, че начинът на разпределение на разходите за управление и разходите за поддържане към момента е основан на принципите на справедливост и солидарност, а предприемайки друг подход би създавала хипотезата за необосновано тежки разходи за</p>
--	---	---

	<p><b>✔ Технически паспорт</b>  &gt;към Чл.52</p> <p>(3) ТЕХНИЧЕСКИЯТ ПАСПОРТ (ТП) Е ЗАДЪЛЖИТЕЛЕН ЗА ВСЯКА СГРАДА, СЛЕД 31 ДЕКЕМВРИ 2022.</p> <p>(4) АКО СГРАДАТА, СЛЕД СРОКА ПО (3) НЯМА ТП НЕ МОЖЕ ДА СЕ ИЗПОВЯДА СДЕЛКА ЗА ПОКУПКО-ПРАДАЖБА НА ЖИЛИЩА, КАКТО И ДА СЕ ОТДАВАТ ЖИЛИЩА ПОД НАЕМ.</p> <p>(5) СГРАДИ БЕЗ ТП СЕ СЧИТАТ ЗА ПОТЕНЦИАЛНО ОПАСНИ И ОБИТАТЕЛИТЕ ИМ ПЛАЩАТ ПО-ВИСОК ДАНЪК.</p> <p>Мотиви:  Много ВАЖНО за Санирането!</p> <p>Приветствам всички направени предложения за промени. Някой от тях ние ги практикуваме, като например Електронна КНИГА на ЕС, сметка на ЕС в ПИБ с двама пълномощници по сметката на ЕС, упълномощени с решение на ОС, отчети за приходите и разходите по сметка "КАСА" и по сметка "БАНКА" на всяко тримесечие и др.</p>		едни етажни собственици за сметка на други.
Симеон Стефанов, получено по електронната поща на МРРБ	<p>Да НЕ се променя чл.51:</p> <p>В ал. 2 думите „както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година“ се заличават.</p> <p>Мотиви:</p> <p>Неживущите в етажната собственост и сега покриват всички разходи за ремонти на покрив, асансьор, прозорци, врати и др. Неживущите</p>	Не се приема.	Практиката при прилагането на Закона за управление на етажната собственост до момента доказва, че освобождаването на задължението за заплащане на разходите за управление и поддръжка на етажната собственост на лицата, които не пребивават постоянно в нея създава редица проблеми при

	<p>плащат процент от парното отопление на сградата. Неживущите не използват ел. енергия и не замърсяват.</p> <p>Неживущите не генерират оперативни разходи. Как ще се калкулира колко "неживущи" ще дъжат месечна вноска от тук насетне? Четирима, десетима?</p>		<p>управлението на същата, създава проблеми при поддръжката, което от своя страна най-често води до влошаване проектните характеристики на сградата. Предвид увеличаващата се бройка на сгради с влошени проектни характеристики, които създават опасност за живущите и околните е нужно да се засили ангажираността на собствениците и те да полагат грижа като добри стопани и да заплащат разходи за управление и поддръжка дори при необитаем апартамент, тъй като необитаването не предполага липса на действия по управление и поддръжка.</p>
Тодор Ервенлиев	<p>1. Промените са в изпълнение на реформа „Улесняване и повишаване ефективността на инвестиции“, залегнала в Националния план за възстановяване и устойчивост на Република България (НПВУ/Плана) имаща отношение и към изпълнението на проект „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване“.</p> <p>2. За да се улеснят инвестициите за енергийна ефективност в многофамилните жилищни сгради, всяка етажна собственост ще следва да открие банкова сметка със специално предназначение за събиране на средства за управление и поддръжка на общите части на етажната</p>	Не се приема	С предвидените в закона изменения в частта професионално управление се цели легализиране на сега възприетата практика от общото събрание на етажната собственост на външни за същата лица, тъй като към момента действащата



	<p>собственост. Това ще улесни и кандидатстването по колективни кредити пред различни финансови институции. Разпореждането с този ресурс ще може да се извършва от председателя на управителния съвет (управителя) въз основа на решение, прието от общото събрание.</p> <p>3.Със законопроекта се регламентира професионалното управление на етажната собственост в многофамилните жилищни сгради. По този начин ще се подобри контролът върху компаниите, извършващи тази дейност и ще се гарантира по-голяма отговорност спрямо потребителите. Въвежда се изискването лицата, които управляват и поддържат етажната собственост, да бъдат търговци по смисъла на Търговския закон. Всички те ще бъдат вписани в специален регистър към МРРБ и ще получат удостоверяващ документ. Регистрацията ще важи за срок от 5 години и вписаните търговци ще трябва да обновяват информацията в него всеки път, когато настъпят нови обстоятелства, които засягат изискванията към тях. Ако търговец, който извършва управление на етажна собственост, е без необходимата регистрация или продължава да осъществява такава дейност след заличаване от така поддържания в МРРБ регистър, подлежи на имуществена санкция в размер от 500 лв. до 1000 лв., а при повторно нарушение тя ще е в размер от 1500 лв. до 2000 лв.</p> <p>4.Ще са задължени да наемат по трудово и/или гражданско правоотношение минимум двама служители, един от които с юридическо или икономическо образование и един със завършено техническо образование. Ще се изисква и наличието на сключена застраховка „Професионална отговорност“, която ще покрива вреди, причинени при и по повод упражняване на дейността. Целта на промените е правата на потребителите на услугата да бъдат максимално защитени и да се гарантира високото ѝ качество.</p> <p>Знаете , че досега нямаше никакви изисквания за ценз на</p>	<p>разпоредба ан чл. 19, ал. 8 се явява недостатъчна по отношение регламентацията на професионалното управление на етажната собственост.</p>
--	---	--

Професионалните домоуправители и всеки можеше да направи фирма. По точка 1 .бих искал да кажа, че промени се правят въз основа на някакъв план и за улеснение? На кого? Според мен тук става въпрос за пари които не се знае кога и как ще постъпят като инвестиции? А трябва и да се открие банкова сметка? Този който е писал знае ли какви са сумите по обслужване на една банкова сметка и ,че тези суми се плащат от собствениците?. Защо е нужно да се дават пари с години за обслужване на тази банкова сметка, а всеки знае как се отпускат пари по този План. Това ощетява собствениците и е лобиране в полза на банките? И къде ще ги обучавате тези домоуправители? В кой университет?

Относно точка 3. Да бъдат търговци по смъсла на Търговския закон ? Че какво общо имат взаимоотношенията Домоуправител и ЕС ? За какъв търговец става дума? Да ако се има предвид парите които се отпускат по линия на саниране? Или се цели да се избегнат домоуправители които не са членове АДЕУС. Накратко ще дам пример .Трябваше да се прави ремонт на покрива на кооперацията в която живея. Управителят ни даде оферти които бяха 19000 лв. / 215000 лв. / 23500 лв. Направихме справка и решихме , че това са сериозни суми. Направихме сдружение тъй като Управителя ни заяви, че няма да се занимава с нас защото не удовлетворихме исканията му. Отидохме в общината подадохме всички документи. Отидохме в агенция по вписванията и си извадихме идентификатор. Наехме фирма която направи оферта за 12500 лв . Вие изчислете каква е разликата ? След това открихме сметка в банката и внесохме сумата. След ремонта самата служителка ни посъветва да закрием сметката. На кому е нужно да плаща такси целогодишно? И не натоварвате ли допълнително Членовете на ЕС? Защо? Ние сме 13 апартамента: От тях 3 трайно необитаеми по здравословни причини на собствениците. Как ще плащат

	<p>тези хора от които единия е в старчески дом? А , Вие , делегирате права за наемане на Управител и още двама служители и Застраховка? Явно МРРБ ще им плаща заплатите? 1000000</p> <p>Години на преброяванията Общо стомано- бетонни - едропанелни</p> <p>Сгради 1 846 747 3 696</p> <p>Домоуправители и двама</p>		
<p>Петър Масленишки , получено чрез ел. адрес на МРРБ.</p>	<p style="text-align: center;"><b>СТАНОВИЩЕ</b></p> <p><b>от ПЕТЪР МАСЛЕНИШКИ – председател на управителен съвет на етажна собственост от 21 години на 18 етажен блок в Пловдив</b></p> <p style="text-align: center;"><b><i>ОТНОСНО: Публикувания за обществено обсъждане проект на ЗИД на ЗУЕС на страницата на МРРБ в Интернет</i></b></p> <p>Темата за ЗУЕС ме интересува живо, защото го прилагам в дейността си. Правя труда си да дам становището си по направените предложения по проекта на ЗИД на ЗУЕС, за да не се чудя после как да прилагам неприложими текстове.</p> <p>Като цяло този ЗИД има добри предложения, но има и такива, които ще затруднят значително прилагането на закона. Да се включват в закона текстове, за които е ясно предварително, че няма да бъдат спазвани е безсмислено и глупаво.</p> <p>Най-доброто е, че се премахва 67% кворум за провеждане на общо събрание. То в Народното събрание, където се решават съдбините на държавата решенията се вземат с обикновено мнозинство, а тук с квалифицирано. Това е пълен абсурд. Всеки знае как се посещават тези общи събрания и как е невъзможно да събереш всички, особено в големите сгради. Подкрепям изцяло това предложение, както и</p>	<p>Прието с изключение на т. 2, т. 3 частично, 4, 8, т. 9, 10, 11, 13</p>	<p><b>Предложенията по т. 2 не се приемат предвид следните факти и обстоятелства</b> Към момента собствениците, ползвателите и обитателите имат задължение да вписват данните си в книгата на етажната собственост, като е необходимо до момента на фактическото осъществяване на дейността да извършат определени действия, включително и физическото откриване на управителя и книгата на етажната собственост. С въвеждането на действието за подаване на декларация по образец, процесът по поддържане на книгата на етажната собственост значително се улеснява и се дава възможност</p>

<p>премахването на досегашното разтягане на събранието в два дни, ако не се събере кворум. Всичко трябва да протича в един ден. Днес времето е особена ценност за хората и да им го пилеем 2 дни, просто няма да се е постигане целта.</p> <p>Не е добра идея само собственика и ползвателя да декларират информацията за книгата на собствениците. Отпада отговорността на обитателите. Даващите апартаменти под наем, в масовия случай, не живеят в блока, често и в града, а понякога живеят постоянно в чужбина. Как тогава ще се изпълни закона? Как ще ги търсим? Няма ли да се влоши положението, вместо да се подобри? Най-вероятно книгите ще съдържат неактуални данни – това ще е резултатът. Но целта не е тази.</p> <p>Понятието в закона „протоколна книга“ (чл.23, ал.1, т.3) да се премахне. Живеем в ерата на електронните документи. Закона предвижда да се дават копия от протокола. Как да правя копие на протокол от книга. Едно е да изпратя файл на електронна поща, друго е да правя разходи за копиране или сканиране на протокол от протоколна книга. Осъвременете текста.</p> <p><b><u>КОНКРЕТНО ПО ТЕКСТОВЕТЕ:</u></b></p> <p><b><u>1. §1 от ЗИД , относно ал.3.</u></b></p> <p>С включването в тази алинея на <b>т.10</b> на практика за <b>обитателите</b> не се предвижда да извършват каквото и да било плащане. Обитателите трябва да плащат за ток, асансьори и почистване, все услуги които те реално ползват и за които се извършват разходи. В масовия случай собствениците даващи апартаменти поднаем не живеят в сградата и в апартамента, който отдават под наем. Така излиза, че обитателите се освобождават да плащат извършваните от тях реални разходи. Това усложнява излишно работата на УС /домсъвета да</p>	<p>за гъвкавост, което предполага реално съхранение на данни от управителя, които данни му служат при изпълнение на задълженията му като управител произтичащи от законодателството след неговия избор от общото събрание на етажната собственост.</p> <p>Предложението по т. 3 се приема доколкото конкретни предложения за решения се правят от управителя, като не лишават собствениците от правото им да направят предложение за решение на конкретна точка от дневния ред. Допълнително по така дадените изменения в чл. 17 управителя следва да е събрал ясна, точна и конкретна информация, за да бъдат подложени предложенията на гласуване, например кандидатстването по определена програма(няма това да се решава тепърва, а напротив ще се анализирани и дадени конкретни възможности).</p>
---	---

	<p>издирва собственика, за да плаща разходите на обитателите, които са под наем в обекта, а освен наематели може да са големи деца или родители на собственика.</p> <p><b><u>За да няма противоречие в закона</u></b>, ако този текст се приеме трябва да се поправи и <b><u>чл.51, ал.1</u></b>, който съдържа изключенията въведени с посочения за изменение текст на т.10. Защото там е посочено, че и обитателите плащат разходи за управление и поддържане, което е ПРАВИЛНО.</p> <p><b><u>ПРЕДЛОЖЕНИЕ:</u></b> т.10 да отпадне от изключенията, въведени с предложението.</p> <p><b>2. <u>§ 2 от ЗИД , относно чл.7 ал.3</u></b></p> <p>Обитателите, в повечето случаи – наематели се освобождават от това задължения. Наемодателите не живеят в блока и не ги интересува дали са декларирани или не техните наематели. Важно им е да си приберат наема. Домсъветите трябва да издирват собствениците, а някои на са от същия град или живеят в чужбина, за да декларират по надлежния ред обитателите в апартамента им. Дори да ги намерим и да искаме да декларират наемателите си, едва ли ще го направят. Разбирате, че това не работи – да се снабдят с декларация, да я попълнят получени данни от наемателите (ако му ги дадат), да посетят специално блока в който е имота им, да се срещнат с домоуправителя и да му връчат декларацията.</p> <p>Положително е книгата да бъде в електронен вид на базата на декларации. Така може да се отразява в последната графа от коя дата е декларацията, за да е ясно до колко е актуална информацията и кога е правен последния запис.</p> <p><b>3. <u>§ 5 от ЗИД , относно чл.13 ал.7</u></b></p>		<p><b>Предложението по т. 4 не се приема поради следните факти и обстоятелства</b> пандемията от COVID-19 показва ясно необходимостта от по-голяма гъвкавост при провеждане на общи събрания на етажната собственост, отделно бяха дадени и добри практики чрез съдебни решения третиращи неприсъственото вземане на решения от различни колективни органи. За да бъдат улеснени гражданите и да не се налага да познават съдебната практика на съдилищата е предвиден текст за изменение на закона даващ възможност за неприсъствено вземане на решения, като по този начин може да се улесни участието в общото събрание на етажната собственост и процеса на вземане на решение.</p> <p>Предложението по т. 8 не се приема, предвид обстоятелството, че</p>
--	--	--	--

	<p>Прекалено е заедно с дневния ред да се обявяват и <b>предложения за решения</b>. Поканата става „тежка“ и сложна. Някои са неуместни, например проекторешение за персонален избор на управителен съвет и контролен съвет. Предложенията за решение не трябва да са част от поканата. Когато даден въпрос е по-сложен се налага да бъде изложена по-обширна обстоятелствена част в самия текст на решението, за да се запознаят хората с фактите от които следва логиката на предлаганите решения. Представете си една покана, която с листовите си не може да се побере на таблото за съобщения. Трябва да лепим по стените. Смешна и излишна работа.</p> <p>Проектите за решения <b>ДА НЕ БЪДАТ ЧАСТ ОТ ПОКАНАТА</b>, а да се даде възможност да се приложат към нея при необходимост. Дневния ред на едно годишно общо събрание е обикновено с около 8-9 точки. Освобождаване и избор с отделни решения на управителен свет, контролен съвет, касиер, приемане на годишен бюджет, приемане на годишен план за ремонтите и други възникнали въпроси за решаване от общото събрание, които са по-обемни като информация и решения.</p> <p>Чисто физически, в някои случаи това ще е невъзможно, а това ще означава, че събранието не е свикано съгласно закона. Създават се предпоставки за атакуване на решенията.</p> <p><b>НАШАТА ПРАКТИКА</b> е още по-напреднала, но не я препоръчвам, защото е скъпа, а не всички могат да си я позволят.</p> <p>На таблото за съобщения се залепва поканата с дневния ред на общото събрание с пояснения по закон за провеждането му. Освен това отпечатваме индивидуални покани с дневния ред и проекти за решение за по-важните точки от дневния ред, а не за стандартните (освобождава, избира и т.н.), които УС е преценил че са важни и ще породят активна дискусия. Поканата е хартиена (А5 – брошура) и я пускаме в</p>	<p>нормативната уредба предвижда маната на управителя (упавителния съвет) да е две години с цел ограничаване на порочни практики при управлението на етажната собственост и ротация и ангажираност от страна на етажната собственост при управленеи на сградата.</p> <p>Предложението по т. 9 не се приема, доколкото също прегражда пътя и възможността на етажните собственици да си формират мнение по отношение работата на конктролният съвет. Отделно не е указано, че при поискване на протокола от контролния съвет (контрольора), същия не може да го даде на електронен носител, което действие е отново с лесен механизъм за удостоверяване извършването на действието предаване.</p> <p>Предложението по т. 10 не се приема доколкото заплащането на възнаграждение на</p>
--	--	--

	<p>пощенската кутия на всеки апартамент. На тези, които са предоставили електронен адрес я изпращаме поканата с дневния ред и проектите за решения и на електронните им пощи.</p> <p>След провеждане на събранието, отпечатваме пак на хартиен носител (А5 – брошура) обявлението за изготвения протокол с приложения към него всички <b>приети решения</b> от общото събрание и ги пускаме в пощенските кутии на апартаментите.</p> <p><b>4. <u>§ 8 от ЗИД , относно чл.16 ал.1 – новосъздаденото ново изречение</u></b></p> <p>Кой осигурява технологично смесения режим на провеждане на общото събрание присъствено и ОНЛАЙН. Как си го представяте това на практика. Екран, зала, оператор, председател на събранието и т.н. чия ще е техниката? Не е лошо като вариант, но практически не го виждам да се реализира, а и много хора като не искат да идват на събрания, могат да се позоват на този текст и да искат тяхното участие да е онлайн. Ако са много кандидатите? Как ще го осъществи управителния съвет? Трябва да купува монитор, лаптоп ли, да придобие съответния софтуер, що ли? Трябва да има и специално техническо лице, което да „движи“ комуникацията онлайн. Председателя на събранието не може да прави всичко едновременно. Да дава думата, да следи предложенията, да ги подлага на гласуване, да брой гласовете, защото според закона не се броят брой гласували, а се изчислява процента на събраните за дадено решение % идеални части от общите части на етажната собственост, за да се установи прието ли е решението или не.</p>	<p>контролния съвет (контрольора) става задължително, като се дава изричната възможност общото събрание да реши дали да не заплаща тези разходи за възнаграждение;</p> <p>Предложението по т. 11 не се приема предвид обстоятелството, че уведомителния режим отпада и се създава регистрационен режим, който бива третиран в измененията на чл. 44;</p> <p>Предложението по т. 13 не се приема, от части заради мотивите изложени по т. 11, а в същото време смяната на управителя на етажната собственост изисква действия по откриване и закриване на банкова сметка на всеки нов управител и прехвърляне на средствата в същата, отделно при разписване на така предвидено изменение и съобразено обстоятелството за наличие на спесимен в</p>
--	--	--

	<p>5. <u>§ 9 от ЗИД , относно чл.17, ал.2, т.7</u></p> <p><b>Констатирам противоречие.</b></p> <p>Първите два цитирани текста са <b>АЛТЕРНАТИВНИ</b>, а следващите два са <b>ИМПЕРАТИВНИ</b>. Взаимно се изключват. Кое е вярно?</p> <p>→ <u>§ 9 от ЗИД , относно чл.17, ал.2, т.7</u></p> <p><i>„7. За избор на управителен съвет (управител) на етажната собственост или за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) или на <u>ЧАСТ ОТ ТЯХ</u> на търговец...“</i></p> <p>→ <u>§ 12 от ЗИД , относно чл.19 ал.5</u></p> <p>В текста: <i>„..... <u>в случай, че</u> общото събрание на етажната собственост е взело решение да възложи всички правомощия на управителния съвет/управителя на търговец....“</i></p> <p><b><u>докато в:</u></b></p> <p>→ <u>§ 12 от ЗИД, относно чл.19 ал.8, последното изречение на предложения текст гласи:</u> <i>„ В срока на договора избраният търговец, вписан в регистъра по чл.47в, <u>ИМА ПРАВАТА</u>, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.“</i></p> <p>→ <u>§ 17 от ЗИД , относно чл.34 ал.10, последното изречение на предложения текст гласи:</u> <i>„ В срока на договора избраният търговец, управляващ етажната собственост, <u>ИМА ПРАВАТА</u>, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.“</i></p>	<p>банковото дело по аналогия на бюджетните организации.</p>
--	--	--





Отделно живущите плащат месечни вноски и за да се събира тази информация ежемесечно трябва време, усилия и разходи за информацията от банките. Ако се прави да бъде на тримесечия. Все пак трябва да се допусне, че не всички сгради ще се управляват от платени домоуправители, като нашата и много други например.

8. **§ 13 от ЗИД , относно чл.23, ал.1, т.12а - новосъздадена**

Излишна точка! Чрез този текст се намалява установеният от закона мандат от две години. От една страна пише, че е 2 години, а с този текст се прави на 1 година и 11 месеца. Противоречие!

9. **§ 14 от ЗИД , относно чл.24, ал.9**

Как един доклад с около 6 листа (при нас са толкова) се предоставя ПЪРВО – на всеки собственик и ВТОРО – се поставя на видно място. Що за презастраховане? И първата и втората опция са излишни. Особено неадекватна е първата опция *„Докладът се предоставя за запознаване на **ВСЕКИ** собственик, ...“* Да погледнем в практически план. Длъжни сме да намерим **ВСЕКИ** собственик и да му връчим доклада, дали го иска или не – да му го връчим. Нали ще се чете този доклад на официалния орган - общото събрание, за него е предназначен и адресиран.

Ако все пак останат тези две безумни опции, първата поне **да бъде за който го поиска.**

Нашия блок е с 80 апартамента. Как се търсят 80 собственика и им се връчват 80 екземпляра от доклада и кой и с какво ще плаща това излишно разхищение. Да направим проста сметка на практическо ниво, като нашето.

80 екземпляра – на всеки собственик по 1 екземпляр, иначе ще ми трябва минимум 80 дни да го разнасям от апартамент на

апартамент, ако приемем, че всеки го бави само по 1 ден. **80 дни това 2 месеца и 20 дни – доста нали!?** Та 80 екземпляра х 6 листа = 480 листа х 0,15лв/за лист = 72 лева само за този документ, а някои хора направо ще го изхвърлят в коша без да го погледнат. Защо да правим тези разходи и тези усилия, ако хората не се интересуват?!

Трябва принципа да бъде – **КОЙТО СЕ ИНТЕРЕСУВА**. За останалите явно е достатъчно и имат доверие на официалния по закон орган и процедура - общото събрание.

10. **§ 18 от ЗИД , относно чл.35, ал.7 и ал.10-нова**

Предлаганите изменения отразяват смисъла на сега действащият текст, постигат същия ефект на ал.7, който решава „икономично“ въпроса само с думата „може“, а не както се предлага с текстовете в две алинеи, едната от които нова.

11. **§ 26 от ЗИД , относно чл.46б**

Като отмените този член откъде ще вземете данните за регистрите в общините?

12. **§ 28 от ЗИД , относно чл.47б, ал.2, т.1**

„Да имат завършено висше образование“ това не е задължително за министрите и депутатите, които решават съдбините на държавата, а тук се въвеждат за етажната собственост. Що за реципрочност?! Мисля, че е излишно презастраховане.

С изискванията в ал.3, т.1. и т.2 явно се очертава картината на лобизъм за големите домоуправителски фирми, които могат да си позволят заплати за няколко вишисти, т.е. този бизнес със закона се предоставя на „ЕДРИТЕ РИБИ“. Дребните се ЕЛИМИНИРАТ чрез закона в полза на големите. С други думи – ЛОБИЗЪМ!

	<p>13. <b><u>§ 29 от ЗИД , относно чл.50, ал.3</u></b>  Старият текст да остане.  Представете си какво правите в случая. Заменяйки „председателя на управителния съвет (управителя)“ с „етажната собственост“.</p> <p>Нашата сметка е в Пощенска банка. Пари от там теглим срещу представен надлежно изготвен протокол от общото събрание или управителния съвет, след одобрение на юристите от банката. Но се явявам само аз – председателя на управителния съвет, упълномощен чрез решенията записани в протоколите да тегля определената сума.</p> <p>Сега ще трябва да се явяват ВСИЧКИ СОБСТВЕНИЦИ на етажната собственост, за да бъде изтеглена някаква сума. Не 50% или 67%, а всички, защото етажната собственост означава 100% от собствениците. Пари се теглят често. Как си представяте, в нашия случай 80 собственика едновременно да бъдат извикани в банката?!!! Звучи абсурдно. <b>ТОВА НИКОГА НЕ МОЖЕ ДА СЕ СЛУЧИ!</b> Това е неоправдано разхищение на лично време. Нали за това са ръководните органи, които се упълномощават от общото събрание, което им дава доверието си, чрез избора им. Текста, ако не се прецизира ще бъде отхвърлен от обществото и банките, а авторите му ще понесат сурова критика.</p> <p>Аз досега не съм чул някой домоуправител да е злоупотребил с общите пари в банка. Това практически е невъзможно. Не създавайте допълнителни трудности. Сегашният текст работи. С досегашния режим свикнаха хората от управителните съвети и банките.</p> <p>14. <b><u>§ 30 от ЗИД , относно чл.51, ал.8 - новосъздадена</u></b>  Да отпадне, защото е нецелесъобразна и оцетяваща малките сгради, входове.</p>		
--	---	--	--

	<p>Майка ми живее в 5 етажен блок във вход с 10 апартамента. Такива са много в страната. Парите се събират от касиера от врата на врата. Защо след като се съберат да се внасят в банката, да се теглят и тогава да се плаща на чистачката и за общата ел. енергия. Други текущи разходи нямат. Това ми прилича на банков лобизъм – да се откриват много банкови сметки и да се плащат такси за тях. Такси за откриване на сметка, за внасяне, за теглене и т.н. Това няма да се приеме добре от обществото.</p> <p>Ако се допусне, че става дума за парите по чл.50 за фонд „Ремонт и обновяване“. При 5,60 лв. на апартамент x 10 апартамента = 56 лева x12 месеца = 672 лева. Внасяйки ги всеки месец и теглейки ги когато са необходими, значителна част от тези сравнително малки суми остават в банките. На практика парите се внасят, за да ги ползват банките, а не собствениците им. Сумите за малките входове са малки и не е оправдано да имат банкова сметка. Тези суми са недостатъчни за ремонти и дори се събират допълнително.</p> <p>В интерес на истината <b><u>такъв фонд малките входове не поддържат</u></b>. Събират пари за текущите разходи, а когато трябва да се правят ремонти – разпределят сумата за ремонтите на броя на апартаментите и се събират парите. Прилагат практичен подход, макар да е в разрез със закона. Българина е практичен човек. Имайте го това предвид. Когато нещо не е практично не го ползва, не го прилага. Трябват работещи решения.</p> <p>Банковите сметки, когато не са за сдруженията да се открива по решение на общото събрание. Когато общото събрание реши, че на никого не може да се има доверие да съхранява парите и че приема банковите разходи – тогава ще си приеме решение да се открие банкова сметка.</p>		
--	--	--	--

	Гр. Пловдив, 26.09.2022 г. e-mail: <a href="mailto:petar_maslenishki@abv.bg">petar_maslenishki@abv.bg</a>		
<b>Mishka,</b> <b>получено</b> <b>чрез Портал</b> <b>за</b> <b>обществени</b> <b>консултации</b> <b>и</b> <b><a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a></b> <b>и</b>	<p><b>Предложения за промени - част 1</b></p> <p>Уважаеми госпожи/ господи,</p> <p>Във връзка с обявената възможност за предложения за изменения и допълнения в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), отправям следните предложения:</p> <p>1. Регламентиране на създаването и поддържането на <b>национален електронен Портал на етажната собственост</b>. Порталът би могло да бъде създаден от МРРБ, а информацията в него следва да бъде актуализирана от гражданите и от отговорните институции по ЗУЕС. Изграждането на този портал следва да бъде в съответствие с разпоредбите на Закона за електронното управление и на приложимите нормативни документи. Порталът може да съдържа следните компоненти:</p> <p><b>Регистър на сградите - етажната собственост</b></p> <p>Мотиви: Според настоящите разпоредби на от ЗУЕС липсва подобен регистър. Наличието на актуални данни за броя на сградите - етажната собственост, които да бъдат събирани и анализирани в такъв регистър имат за цел осигуряване на добра основа за провеждането на адекватна стратегическа и програмна политика в жилищния сектор. Национален регистър на сградите - етажната собственост би следвало да се създаде от МРРБ, като съответните общински администрации следва да имат достъп до него и да поддържат данните актуални. Този регистър следва да бъде изграден и/или синхронизиран с бъдещия Портал за устройството на територията (§ 50 от ПЗР на Закона за устройство на</p>	Принципно предложението се приемат с изключение на тези в част втора от същите от които биват приети предложението по т. 5, т. 6	Първото предложение за промени – част 2 (чл. 7, ал. 2, т. 3 ) не се приема предвид обстоятелството, че извършването на определено действие следва да бъде установено при възникване на спор, удостоверяването се извършва при предоставяне на декларацията срещу подпис и дата удостоверяващи получаването на същата, като е дадена и възможността декларацията да бъде подадена на електронния адрес на управителния съвет (управителя), което по същия начин е уредено в Закона за електронния документ и електронния подпис, като е установено, че „Потвърждаване на получаването на електронно изявление не е необходимо, за да се смята, че е получено от адресата, освен ако страните са уговорили друго. Ако страните са уговорили, че се изисква

	<p>територията (ЗУТ)) и информационните масиви на Агенцията за геодезия, картография и кадастър.</p> <p><b>Регистър на сдруженията на собствениците в сградите - етажната собственост</b></p> <p>Мотиви: Според настоящият чл. 44 от ЗУЕС общинската администрация създава и поддържа публичен регистър на сдруженията на собствениците в сградите - етажната собственост. Това предполага в общините да бъдат създадени и поддържани 265 на брой регистъра (реално по-малко на брой, тъй като в не всички общини има сгради-етажна собственост), което предполага трудности, ако е необходимо да бъдат събирани, анализирани и обобщени данни за тези сдружения с цел осигуряване на добра основа за провеждането на по-нататъшна стратегическа и програмна политика в жилищния сектор. Национален регистър на сградите - етажната собственост би следвало да се създаде от МРРБ, като съответните общински администрации следва да имат достъп до него и да поддържат данните в него.</p> <p><b>Регистър на търговците по смисъла на Търговския закон или по законодателството на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или Конфедерация Швейцария, които извършват по занятие дейност по управление на етажна собственост на територията на страната – съгласно чл. 47в от настоящия проект на ЗИД на ЗУЕС.</b></p> <p><b>Регистър на техническите паспорти на сградите - етажната собственост</b> (за създаване и поддържане на този регистър ЗУЕС ще трябва да се синхронизира със ЗУТ).</p> <p>Мотиви: Понастоящем липсва такъв единен регистър. Като част от този регистър, може да бъдат изведени данни за сградите - етажната</p>	<p>потвърждаване на получаването и не е посочен срок за това, потвърждаването трябва да бъде извършено в разумен срок. ... Потвърждаването на получаването не удостоверява съдържанието на електронното изявление.“ Така посочените два метода за връчване не преграждат възможността същото да се случи и по друг незабранен от закона начин, стига да е спасен съответния удостоверителен ред.</p> <p>Второто предложение за промени – част 2 ( чл. 7, ал. 3) не се приема предвид обстоятелството, че в така даденият 15-дневен срок са дадени няколко възможности за предоставяне на информацията, включително когато лицето не се намира физически в етажната собственост, отделно при определяне на срока е съобразена обстоятелството за необходимостта за заплащане</p>
--	---	---

	<p>собственост, които са провели частично или цялостно саниране и съответно оттук ще се изведе и информацията за сградите, които е необходимо да бъдат санирани. Както вече бе споменато и по-горе, събирането и анализа на тези данни е с цел осигуряване на добра основа за провеждането на ефективна и ефикасна стратегическа и програмна политика в жилищния сектор.</p> <p><b>Регистър на сертификатите за енергийни характеристики на нова сграда и на сертификатите за енергийна ефективност на сгради в експлоатация и на части от сгради в експлоатация</b> (за създаване и поддържане на този регистър ЗУЕС ще трябва да се синхронизира със Закона за енергийната ефективност).</p> <p>Мотиви: Понастоящем липсва такъв единен регистър. От него може да бъдат получени данни за енергийната ефективност в резултат от предприети мерки и действия, в т.ч. от проведено частично или цялостно саниране на сгради. Както вече бе споменато и по-горе, събирането и анализа на тези данни е с цел осигуряване на добра основа за провеждането на стратегическа и програмна политика в жилищния сектор и в сферата на енергийната ефективност.</p> <p><b>Предложения за промени - част 2</b></p> <p>Други предложения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В чл. 7, ал. 2, т. 3 да се добавят след думата „поща“ да се добавят думите „и/или телефонен номер“.</li> </ol> <p>Мотиви: По този начин се дава възможност за използване на допълнително средство за комуникация, когато по обективни причини собственика или ползвателя не разполага с електронна поща.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. В предложеното изменение и допълнение на чл. 7, ал. 3 числото „15“ да се промени на „30“.</li> </ol>		<p>на месечните разходи за етажната собственост.</p> <p>Третото предложение за промени – част 2 (чл. 12, ал. 6) не се приема предвид обстоятелството, че действащата разпоредба на чл. 12, ал. 6 от ЗУЕС предвижда „При нововъзникнала етажна собственост първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването ѝ от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части. Когато общото събрание не е свикано в посочения срок, то може да се свика от всеки собственик или ползвател.“ тоест възложителят (съгласно трактовката на термина съгласно ЗУТ) много често притежава, в качеството си на такъв притежава така посочените „20 на сто идеални части“ от друга страна законът дава възможност, когато това не е направено в 6 м. срок, то всеки собственик или ползвател да</p>
--	--	--	--



	<p>Мотиви: По този начин се дава по-дълъг срок за деклариране в случай, че собственик или ползвател отсъства временно от сградата поради наложителни причини – здравословни, служебни, ползване на отпуск и др.</p> <p>3. В чл. 12, ал. 6 думите „собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части“ да се запазят, а след тях да се добави „или възложителя на сградата“.</p> <p>Мотиви: Запазва се възможността при нововъзникнала етажна собственост първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването ѝ от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части, в случай, че възложителя на сградата откаже да поеме отговорност по свикването му. Плюс това за възложителя на сградата по ЗУЕС няма определени никакви административнонаказателни разпоредби, ако не изпълни тази своя отговорност.</p> <p>4. Да се добави ново, четвърто, изречение в чл. 13, ал. 1 – „Собственик или ползвател следва да бъде уведомен от управителя или председателя на управителния съвет и чрез изпращане на покана за свикване на общо събрание по електронна поща и/или на телефонен номер, попълнени в книгата на етажната собственост.“</p> <p>Мотиви: Понастоящем достатъчно широкото разпространение и използване в ежедневието живот на електронна поща и/или на телефонен номер са достигнали до ниво, което позволява без затруднения да бъдат уведомявани собственик или ползвател за покана за свикване на общо събрание. Това е особено важно в случай, че собственик или ползвател отсъства временно от сградата поради наложителни причини – здравословни, служебни, ползване на отпуск и др.</p>	<p>може да свика общо събрание, което означава, че са дадени повече възможности от така направеното предложение.</p> <p>Четвъртото предложение за промени – част 2 (чл. 13, ал. 1) не се приема предвид обстоятелството, че съгласно действащата и непроменена разпоредба на чл. 13, ал. 2 е дадена възможност „Собственик или ползвател, който не ползва самостоятелния си обект или ще отсъства повече от един месец, уведомява писмено управителя или председателя на управителния съвет, като посочи електронна поща и адрес в страната, на които да му бъдат изпращани покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер.“</p> <p>Шесто предложение за промени – част 2 (чл. 44, ал. 1, изречение 2) се приема частични, като задължението за кметовете по регистрацията на сдруженията на собствениците</p>
--	--	--

	<p>5. В предложените промени на чл. 44, ал. 1, изр. 2 думите „общинската администрация“ да се заменят с „Министерство на регионалното развитие и благоустройството“, а думите „и публикува на интернет страницата си данните по ал. 3, съответно промените в тях, в 14-дневен срок от вписването в регистрите“ да отпаднат. Да се добави ново, 3-то изречение – „Общинската администрация публикува на интернет страницата си данните по ал. 3, съответно промените в тях, в 14-дневен срок от вписването в регистрите.“</p> <p>Мотиви: Мотивите са описани в т. 1.2 от предложението за създаването и поддържането на национален електронен Портал на етажната собственост.</p> <p>6. В чл. 50, ал. 2, т. 1 текстът след запетаята „но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната“ да отпадне.</p> <p>Мотиви: Дава се възможност общото събрание на собствениците или на сдружението самостоятелно да преценява, без долна финансова граница, какъв размер на ежемесечни вноски от собствениците да бъде събиран за фонд "Ремонт и обновяване".</p> <p>7. В чл. 50, ал. 3 и към предложението за нова ал. 8 към чл. 51 да се добави нов текст с който да се уредят правата и задълженията, които възникват при откриване, поддържане, прехвърляне и закриване на банковата сметка и свързаните с нейното обслужване финансови средства (не е изяснено също и откъде ще дойдат тези средства), както и кой носи отговорност за това. Не е ясно също какво представлява „сметка със специално предназначение“ или „разплащателна сметка със специално предназначение на името на етажната собственост“ и има ли такъв вид сметка, който да се предлага в банковата система.</p> <p>Мотиви: Понастоящем не са ясни и не са уредени правата и задълженията, които възникват при откриване, поддържане,</p>	<p>остава предвид нормативно установените функции които имат и съгласно закона за местното самоуправление и местната администрация.</p> <p>Седмото предложение за промени – част 2 (чл. 50, ал. 1, т. 1) не се приема, предвид следните факти и обстоятелства:</p> <p>Регламентирането, създаването и управлението на Фонд „Ремонт и обновяване“ е задължително и основополагащо за осъществяване поддържане, ремонт и основно обновяване на общите части на сгради в режим на етажна собственост. Такъв фонд трябва да бъде създаден във всяка етажна собственост (ЕС), като размерът на вноските в него се определят с решение от общото събрание, съгласно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, като законодателят превантивно е</p>
--	---	---

	<p>прехвърляне и закриване на банковата сметка и свързаните с нейното обслужване финансови средства (не е изяснено също и откъде ще дойдат тези средства), както и кой носи отговорност за откриването, прехвърлянето и закриването на сметката.</p> <p>8. В Допълнителните разпоредби, като нова точка на § 1, да се изясни термина „нововъзникнала етажна собственост“, употребен в чл. 12, ал. 6 и чл. 21, ал. 4 от ЗУЕС.</p> <p>Мотиви: Няма яснота какво означава този термин и дали е взет от действащото законодателство.</p> <p>С уважение,</p> <p>Михаил Василев</p> <p>Понастоящем живущ в сграда - етажна собственост, бивш домоуправител и касиер в сграда - етажна собственост</p>	<p>определил минимална вноска за същия (но не по-малко от 1 процент, който е обвързан с определената минималната работна заплата за страната, с оглед обстоятелството, че същата се определя с акт на министерски съвет.</p> <p>Седмото предложение за промени – част 2 (чл. 50, ал. 3) не се приема, предвид следните факти и обстоятелства: откриването на банкова сметка е договор между съответната банка в която се открива сметката и лице, от чието има банката приема да извършва по негово нареждане плащания по налични суми, тоест правата и задълженията по този договор не е удачно да се уреждат чрез ЗУЕС, предвид че тази дейност е вече нормативно установена, като конкретните параметри на договора биват уговорени от страните по него.</p>
--	---	---

		<p>Осмо предложение за промени – част 2 (нововъзникнала етажна собственост) не се приема, предвид следните факти и обстоятелства: Съгласно чл. 38 и чл. 39 от Закона за собствеността етажната собственост възниква <i>ex lege при сгради</i>, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици. Отделно в конкретното свое решение ВКС приема за правилно следното: „... за да е налице функционално и пространствено обособен обект, годен да осъществява предназначението си – в случая жилище, е необходимо цялата сграда, в която този обект се намира да бъде довършена най-малкото в „груб строеж“ или „до карабина“. Това становище е застъпено и в Решение по гр. д. № 5225/2007 г. на ВКС, II г. о.; Решение по гр. д. № 4774/2008 г. на ВКС, II г. о.;</p>
--	--	---

			Решение по гр. д. № 60/2008 г. на ВКС, IV г. о. В Решение № 1192 от 20.11.2008 г. на ВКС по гр. д. № 5225/2007 г., II г. о., също се посочва, че за да е налице самостоятелен обект на право на собственост, „е необходимо цялата сграда да е построена в груб строеж, което включва и изграждането на покрив“. Поради това ВКС приема, че не е допустимо въз основа на чл. 181, ал. 2 ЗУТ да се издават констативни протоколи за „частично“ достигната степен на завършеност „груб строеж“ за конкретни самостоятелни обекти в бъдещата сграда.
<b>Dino,</b> получено чрез Портал за обществени консултации и <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a>	<b>Чл.17а и чл.51</b>  Чл.17а (нов) има несъответствие в сроковете за изготвяне на протокол от събранието и възможността за гласуване неприсъствено - и двете са в срок до 7 дни. Това значи, че протоколът може да е готов още в същия ден, но още 7 дни ще може да се получава гласуване от неприсъствали собственици. Което евентуално би наложило промяна в съдържанието на протокола. Това би довело до недопустимо забавяне на изпълнението на взетите на събранието решения.	Предложението се приемат частично	Хипотезата на разпоредбата, уреждаща кворума, необходим за присъединяване на сградата към топлопреносната, водоснабителната, електроснабителната и газоснабителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната

	<p>Чл.51, ал.8 (нова) - Разплащателната сметка със специално предназначение е твърде скъпа услуга, особено за малки етажни собственици. Предлагам това да се промени, като се добави и възможност за касово съхранение на тези средства.</p> <p>В една от етажните собственици, където съм домоуправител, средствата за поддръжка месечно са средно около 2 (два) лв (за електричество и евентуално подмяна на ел.крушки). Сами разбирате, че е би било парадоксално за такива разходи да се поддържа банкова сметка, таксата за която е няколко пъти по-висока.</p> <p>По-късно ще коментирам и други аспекти, както и предложения, направени от други хора или организации.</p> <p><b>Противоречие между ЗУЕС и ЗЕ</b></p> <p>С предложената промяна отново се пропуска възможността да се коригира противоречието, което съществува от 2016г. по отношение изискваните мнозинства за присъединяване/прекратяване на топлоснабдяването в СЕС между ЗУЕС и ЗЕ, а именно:</p> <p>Чл.17, ал.2, т.6 ЗУЕС - изисква се 50% мнозинство.</p> <p>Чл.133, ал.2 и Чл.153, ал.2 ЗЕ - изисква се две трети мнозинство за вземане на същите решения.</p>		<p>собственост обхваща и решенията за поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, за които не е обосновано да се увеличава кворумът.</p> <p>Предвид, че в НПВУ е предвидена реформа, предвиждаща изменение на Закона за енергетиката, предложението за изменение може да бъде отправено към Министерството на енергетиката.</p>
<p>Lazar, чрез <b>Поргал за обществени консултаци</b> и <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a></p>	<p><b>"Геострой" АД</b></p> <p>§ 1, т. 1, б. б) – изменението е изпразнено от съдържание и изцяло симулативно, освен това ненужно натоварва текста чрез въвеждане на излишни повторения;</p> <p>..§ 2, т. 3 – изразът „<b>както и при отдаване на самостоятелния обект под наем или встъпване в друго правоотношение, допускащо</b></p>	<p>Предложението се приемат принципно с изключение</p>	<p>Предложението по т. 3 (чл. 7, ал. 3) не се приема доколкото заплащането на възнаграждение на контролния съвет (контрольора) става задължително, като се дава изричната възможност общото</p>

	<p><b>пребиваване на лица, различни от собственика в самостоятелния обект</b>“ е юридически несъстоятелен, тъй като правото на ползване, споменато непосредствено преди това, се изразява именно в отдаване под наем или встъпване в друго правоотношение, допускащо пребиваване, поради което следва да отпадне от текста на проекта;</p> <p>2. § 3, т. 5 – изменението следва да отпадне на основание съображенията, посочени в т. 1 по-горе;</p> <p>3. § 9 е последван от § 11, т.е. номерацията не е коректна;</p> <p>4. § 12, т. 3 – съгласно новата ал. 8 на чл. 19 <b>„етажната собственост е длъжна да избере нов управителен съвет (управител) или търговец“</b>. По този начин се създава впечатление, че етажната собственост бива лишена от правото да сключи нов договор със същия търговец, което е абсурдно, особено в случай че етажната собственост е доволна от изпълнението на предходния договор от страна на търговеца, вписан в регистъра по чл. 47в;</p> <p>5. § 17, т. 2 – нормата е вътрешно противоречива, тъй като договорът за възлагане се сключва за срок <b>до две години</b>, но „...<b>В случаите, в които такъв /управителен съвет (управител) или търговец/ не е избран, договорът за възлагане се удължава до избора на нов управителен съвет (управител) или търговец, вписан в регистъра по чл. 47в</b>“. По този начин се създават предпоставки така разписаният срок да бъде системно нарушаван, както и да възникнат практически проблеми относно действителността на договора за периода след изтичане на посочените две години;</p> <p>6. § 27 – съгласно текста, <b>„Кметът на общината ежесечно подава справка до министъра на регионалното развитие и благоустройството...“</b>. За разлика от сега действащата редакция, липсва уточнение относно крайния срок за</p>	<p>ие на това по т. 3</p>	<p>събрание да реши дали да не заплаща тези разходи за възнаграждение;</p>
--	--	---------------------------	--

	<p>подаване на справка, като такъв следва да бъде разписан (например до последно число на месеца);</p> <p>7. § 28 – в ал. 1, т. 1 на новосъздадения чл. 47б се поставя изискване лицата, извършващи дейности по управление на етажна собственост, да бъдат <b>„физически лица - търговци, еднолични търговци или търговски дружества“</b>. Цитираното изискване е не само юридически неграмотно, но и несъответстващо на видовете търговци, регламентирани в Търговския закон. Фигурата на физическото лице – търговец НЕ съществува в приложимото законодателство, съответно следва да отпадне от текстовете на проекта;</p> <p>8. § 28 – в ал. 2, т. 2 на чл. 47б се създава изискване за наличие на не по-малко от 3 години професионален опит. Считаме изискването за дискриминационно, ограничително и вредно за стопанския оборот и свободна конкуренция, поради което следва да отпадне;</p> <p>9. § 28 – данните, подлежащи на вписване съгласно чл. 47в, ал. 2, т. 4, са посочени неясно и некоректно и следва да се прецизират. Освен това не става ясно какви данни се вписват по отношение на търговците, които НЕ са еднолични дружества;</p> <p>10. § 28 – представянето на декларация по чл. 49д, ал. 4 следва да е обвързано с конкретен и ясно определен срок с цел избягване на практически проблеми и затруднения;</p> <p>11. § 28 – задължението по чл. 47е, ал. 2 има подчертано куриозен характер, тъй като министърът на регионалното развитие и благоустройството лесно би могъл да получи подобна информация по служебен път, освен това е съмнително съответният търговец да изпълнява съвестно вмененото му задължение при положение, че в резултат би саботирал собствената си търговска дейност;</p>		
--	---	--	--



<p>Ивайло Петров, публикувано в Портала за обществени консултации <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a></p>	<p>Като гражданин и потребител на услугата в две кооперации, считам, че повечето изисквания към фирмите професионални домоуправители са абсолютно нагласени в полза на големите фирми!</p> <p><u>В тази връзка моето предложение е: Да не усложнявате изискванията за фирмите! Единственото необходимо към фирмите е задължителна клауза в договора за едномесечно предизвестие, без скрити условия и т.н. Ако не си доволен ги сменяш веднага, а не да има хиляди клаузи, с които да не можеш да се откачиш..</u></p> <p>Във сградите, в които имам имот, се управляват от една и съща малка фирма, от която сме абсолютно доволни и която не бихме сменили. Всички проблеми, които към момента сме имали, са били разрешавани било то и за по-дълъг срок. В единия вход бяхме с професионален домоуправител, който е от големите фирми на пазара, и бяхме крайно недоволни. Не ни обръщаха никакво внимание. Просто входа ти става част от една голяма машина за пари и обикновени човек само пише e-mail-и и се обажда на някаква телефонна централа и всичките ти сигнали отиват някъде под килима...</p> <p>Всяка от сградите си има уникални потребности, които не са за пренебрегване, а бих казал че дори представляват по-голямата част от нуждите на мини обществото ни, т.нар. Етажна собственост. Ако не използваме услугите на малка фирма, която да отговори на нашите лични потребности като вход, блок, сграда, комплекс, то сме обречени да бъдем „смлени“ в големите корпоративни машини и никога да нямаме дори и шанса да сме доволни от резултатите, които постигаме в НАШАТА етажна собственост.</p> <p>Не може заради „жаждата“ на големите фирми да искате да ликвидирате малките фирми и така да страдаме пряко гражданите!</p> <p>Има толкова много сграден фонд в България, че не виждам защо е необходимо да бъде ликвидиран малкия бизнес (по подобие на други</p>	<p>Предложението се приемат принципно</p>	
--	---	---	--

	<p>браншове) още преди да е стартирал. Аз например съм препоръчал фирмата ни на редица мои приятели и някои от тях вече работят с нея.</p> <p>Запитайте се защо големите фирми нямат такива препоръки?</p> <p>След като си отговорите на този въпрос, веднага ще разберете какви безобразия може да се сътворят с ненужни и глупави изисквания.</p> <p>Силно се надявам да са останали някакви държавни служители, които да мислят за гражданите и да спрат тези глупости, които очевидно са договорени на по-високо ниво от големите играчи на пазара.</p>		
<p>Цветелина Георгиева, получено чрез ел. адрес на МРРБ</p>	<p>Уважаема арх. Шишков,</p> <p>Разбирам силното желание чрез предложението <i>Проект</i> за изменение на ЗУЕС да се облагодетелстват фирмите професионални домоуправители, които намират сериозна ниша за извличане на капитали с минимални действия и без особени ангажименти. Добре е, преди да се внесе който и да е проект, да има широко разгласяване, сериозно допитване до живущи в сгради в режим на етажна собственост и да се вземат предвид оценката и препоръките на живущи, които използват фирми професионални домоуправители – доколко това управление е добро, какви са проблемите, как може да се решат.</p> <p>Като Председател на Управителния съвет в сграда в режим на етажна собственост се запознах с <i>Проекта</i>. С оглед на това ЗУЕС да бъде ясен и достъпен като съдържание до по-широк кръг ползватели, да се познава и следва на практика, подлагам на коментар само някои от текстовете, предоставени за обсъждане (и то без претенции за изчерпателност), като същевременно посочвам и предложенията.</p> <p><b>1.</b> Думата „обитател“ навсякъде да бъде заменена с думата „наемател“.</p> <p><u>Основание:</u> в случая има лексикална грешка, която е недопустима за нормативен документ. Думата <i>обитател</i> е с по-широко значение и</p>	<p>Предложението се приема с изключение на тези по т. 1, 3, 7, 9, 10, 15, 16, 19</p>	<p>Първото предложение (за замяната на думата „обитател“ с думата „наемател“) не се приема, предвид следните факти и обстоятелства: противоречие с нормативната уредба и предвид изложените и от адресанта факти и обстоятелства. Закона за управление на етажната собственост провежда политиката, че всеки новопоявил се обитател следва да заплати разходи за управление и поддръжка щом обитава самостоятелния обект над определен срок.</p> <p>Третото предложение (чл. 51, ал. 5) не се приема, предвид</p>

<p>включва и собствениците, и ползвателите (разбирани като такива в ЗУЕС), и наемателите. За сравнение вж. академичния <i>Речник на българския език</i>, в който като първо основно значение на думата <i>обитател</i> е посочено: „Лице, което обитава, живее в жилище, сграда, помещение и под.“ (срв. и в <a href="https://ibl.bas.bg/rbe/lang/bg/%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB/">https://ibl.bas.bg/rbe/lang/bg/%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB/</a>). Като такива са всички посочени по-горе живущи.</p> <p>2. За широкия кръг ползватели на ЗУЕС не става ясно в <i>Проекта</i> какво се има предвид под „физическо лице търговец“/ „търговец“ още при първото срещане.</p> <p><u>Предложение:</u> В <i>Закона</i> да се използват ясни и точни изрази и се прави разграничение между <b>търговец по смисъла на чл. 1 от Търговския закон и домоуправител на ЕС, който е собственик или ползвател в същата ЕС</b>. Необходима е яснота, че <b>домоуправителите на ЕС, които са собственици или ползватели в ЕС</b>, не са търговци. Текстът, който предлагате, е не само нечетивен, но и объркващ. В <i>Проекта</i> в чл. 11, ал. 1, т. 11 разграничението е – юридическо и физическо лице. Това разграничение е далеч по-ясно, но влиза в противоречие с предложението от Вас чл. 47в. Възможно е извън чл. 47 да се говори за/ да се използва разграничението <b>търговци</b> (с препратка към Регистъра) и <b>не търговци</b>.</p> <p><u>Забележка:</u> В сега действащия закон в чл. 17, ал. 2, т. 7 е посочено кое физическо лице може да бъде управител – срв.:</p> <p>(2) <i>Общото събрание на собствениците приема решения:</i></p> <p>... 7. за възлагане правомощията или на част от тях на управителния съвет (управителя), както и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или <b>физически лица, които не са собственици</b> – с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части на етажната</p>	<p>следните факти и обстоятелства: и в сега действащата нормативна уредба, която остава непроменена в чл. 51, ал. 5 от ЗУЕС е предвидено следното“Собственик, ползвател или обитател, който упражнява професия или извършва дейност в самостоятелен обект на етажната собственост, свързана с достъп на външни лица, заплаща разходите за управление и поддържане на общите части в размер от трикратния до петкратния размер, определен с решение на общото събрание.“</p> <p>Седмото предложение (чл. 6, ал. 1) не се приема, предвид следните факти и обстоятелства: Към момента собствениците, ползвателите и обитателите имат задължение да вписват данните си в книгата на етажната собственост, като честа наблюдава практика е</p>
--	--

	<p><i>собственост.</i></p> <p>Според тази алинея излиза, че <b>всяко физическо лице</b> (дори <b>това, което не е собственик или ползвател</b> в сграда в режим на ЕС) може да бъде избрано за управител. Така написана, тази алинея влиза в противоречие с чл. 19, ал. 5 от същия закон, в която изрично е посочено: <i>Членове на управителния съвет могат да бъдат собственици и ползватели.</i></p> <p><b>3.</b> В ЗУЕС трябва да бъде предвидено какви документи трябва да попълнят собствениците и каква такса за поддръжка и управление се предвижда в случаи, когато апартаментите се предоставят като частни хотели и броят на нощуващите дори в рамките на един месец не е константен.</p> <p><b>4.</b> Заглавията на разделите и подразделите в ЗУЕС прецизно трябва да се огледат и коригират. Така напр. в <i>Раздел II Правомощия на общото събрание; Правомощия на Управителния съвет</i> и др. е коректно наименованията на подразделите да се допълнят и с думата „задължения“, тъй като поместените в тях членове, алинеи, точки се отнасят не само до правомощията, но и до задълженията на общото събрание, на управителния съвет и др. (вж. напр. чл. 11, ал. 18 (2) и (3), чл. 23, ал. 13 (2) и (3) и др., както и текстове от <i>Проекта</i> – в чл. 23, ал. 1, т. 3, т. 3а, т. 4, т. 7а, т. 12а).</p> <p><b>5.</b> В ЗУЕС изрично да се впише, че търговците, които поемат управлението на сграда в режим на ЕС, имат задължението публично да посочат името на управителя, който отговаря за нея, телефона му и имейла му за връзка, както и че това лице е задължено да бъде на постоянно разположение – условия, на които сега отговаря домоуправителя от входа, и на които е уместно да отговаря търговецът, който се занимава със същата дейност във входа.</p> <p><b>6.</b> Относно предложението за изменение на т. 10 от чл. 6 (1), а именно:</p>	<p>обитателите да не се вписват в книгата, което предполага определени проблемни от страна на живущите в етажната собственост. С въвеждането на това изменение собственикът да подава тази информация, предвид и обстоятелството, че той следва да има данните на лицето което допуска да обитава имота му, се цели процесът по поддръжане на книгата на етажната собственост значително се улеснява и се дава възможност за гъвкавост, което предполага реално съхранение на данни от управителя по отношение осигуряване на възможност същият да изпълнява законоустановените му задължения.</p> <p>Предложението по т. 9 (ЧЛ. 6, АЛ. 2, Т. 7) не се приема, липсва правна обоснованост чл. 23 от ЗУЕС е с наименование „Правомощия на управителния съвет (управителя)</p>
--	---	--

	<p>„10. заплащат разходите за управлението и разходите за поддържането на общите части на сградата;“.</p> <p>Това допълнение/разграничение е излишно, безсмислено и по-скоро ясно на кого е нужно. За сравнение – в останалия текст на ЗУЕС тази „иновация“ не е съгласувана – не само в отделните членове, алинеи, но и в раздели (срв. напр.: <i>Глава четвърта. Разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост</i>).</p> <p><u>Предложение:</u> да отпадне; да остане сегашният текст.</p> <p><b>7.</b> Относно предложението за изменение на т. 16 от чл. 6 (1), а именно: „16. подават декларация по образец за вписване в книгата на етажната собственост членовете на своите домакинства, обитателите и животните, които отглеждат в етажната собственост и подлежат на извеждане;“.</p> <p><u>Предложение:</u> да се посочи срок.</p> <p><b>8.</b> Относно предложението за изменение на чл. 6 (3), а именно: „(3) Обитателите на сграда в режим на етажна собственост имат задълженията по ал. 1, с изключение на тези по ал. 1, т. 9, т. 10 и т. 16.“.</p> <p>Възниква казусът: Щом обитателите/наемателите не са задължени по т. 10 и т. 16, то кой ще плаща вместо тях? Тази точка с какъв режим на обслужване на ЕС е съобразен?</p> <p><u>Предложение:</u> да остане текстът от сегашния закон.</p> <p><b>9.</b> Относно предложението за изменение на чл. 6 (2), т. 7, а именно: „7. за избор на управителен съвет (управител) на етажната собственост или за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) или на част от тях на търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47в, както и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или физически лица, които не са собственици - с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от</p>	<p>Предложението по т. 10 не се приема, липсва правна обосноваост чл. 23 от ЗУЕС е с наименование „Правомощия на управителния съвет (управителя)“</p> <p>Предложението по т. 15 не се приема, липсва правна обосноваост чл. 23 от ЗУЕС е с наименование „Правомощия на управителния съвет (управителя)“</p> <p>Предложението по т. 16 (чл. 35, ал. 7) не се приема, липсва правна обосноваост доколкото контролния съвет (контрольора) на обикновената етажна собственост и този предвиден за сдружението имат различна правосубектност.</p> <p>Предложението по т. 19 не се приема, липсва правна обосноваост</p>
--	---	--

	<p>общите части на етажната собственост.“</p> <p><u>Предложение:</u> След думата „правомощия“ да се добави „и задължения“.</p> <p><b>10.</b> Относно предложението за изменение на чл. 19 (5), а именно: „За управител може да бъде избран и търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47в, в случай че общото събрание на етажната собственост е взело решение да възложи всички правомощия на управителния съвет/управителя, на търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47в.“</p> <p><u>Предложение:</u> 1) след думата „правомощия“ да се добави „и задължения“; 2) да отпадне „на търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47в.“, тъй като е излишно – този подраздел се отнася до Управителния съвет (управителя) и е именуван по същия начин. Търговецът може да бъде натоварен с управленски функции, за което е посочено другаде (вж. предложените ал. 8 и чл. 34, ал. 10). Текстът, дефиниран по този начин, влиза дори в противоречие с изменената алинея 7 от чл. 19.</p> <p><b>11.</b> Относно предложението за изменение на чл. 6 (8), а именно: „(8) По решение на общото събрание, взето по реда на чл. 17, ал. 2, т. 7, правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на търговец, вписан в регистъра по чл. 47в. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, и се сключва от упълномощено от общото събрание лице за срок до две години. Най-късно 7 дни преди изтичане на срока на договора за възлагане, сключен между търговеца, вписан в регистъра по чл. 47в, и етажната собственост, етажната собственост е длъжна да избере нов управителен съвет (управител) или търговец, вписан в регистъра по чл. 47в. В случаите, в които такъв не е избран,</p>		
--	---	--	--

	<p>договорът за възлагане между етажната собственост и търговеца, вписан в регистъра по чл. 47в се удължава до избора на нов управителен съвет (управител) или търговец, вписан в регистъра по чл. 47в. Договор, сключен за по-дълъг срок, се смята за сключен за две години, а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смята за недействителна. В срока на договора избраният търговец, вписан в регистъра по чл. 47в, има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.“</p> <p><u>Предложение:</u> Да се постави запетая след израза „вписан в регистъра по чл. 47в“. (Добре е да държим на правописа и пунктуацията, които понякога се оказват решаващи при спорове.)</p> <p><b>12.</b> Относно предложението за изменение на чл. 6 (9), а именно: „(9) В случаите, в които в етажната собственост няма избран управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор), кметът на общината или района организира провеждането на общо събрание за избор на управителен орган и контролен орган със заповед и назначава управител и контрольор (собственици на самостоятелен обект в етажната собственост) служебно до момента, в който етажната собственост не организира общо събрание за избор на тези органи.“</p> <p><u>Предложение:</u> След думата <i>собственици</i> да се добави и думата <i>ползватели</i>. (вж. и посочената в <i>Проекта</i> ал. 11).</p> <p><b>13.</b> Относно предложението за изменение на чл. 23 (6), а именно: „В алинея 6 след думата „предават“ се добавя „в 30-дневен срок от датата на вписване на новоизбрания управителен съвет (управител) в регистъра на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост по чл. 44, ал. 1“.</p> <p><u>Предложение:</u> След думата „документ“ в скоби да се изброят поне следните: <i>касова книга, квитанционни книги, протоколна книга,</i></p>		
--	--	--	--

	<p><i>протоколи от общи събрания и от заседания на управителния и контролния съвет, приемо-предавателни протоколи, договори, декларации, входяща и изходяща кореспонденция, ревизионната книга на асансьорите и други на хартиен носител и/или във формата на електронен документ.</i></p> <p>В отделна алинея или точка да се посочи срокът за съхранение на всички видове документи (може би като се има предвид <i>Закона за счетоводството</i>) и процедурата за тяхното унищожаване.</p> <p><b>14.</b> Относно предложението за изменение на чл. 25 (8), а именно: „(8) Сдружението на собствениците разкрива банкова сметка за събиране на разходите за управление и поддръжка, както и за усвояване на финансиране от посочените в ал. 1 и ал. 2 източници.“</p> <p>Тази алинея предполага нови разходи за сдружението.</p> <p><u>Предложение:</u> Думата „разкрива“ да се замени с „може да разкрие“.</p> <p><b>15.</b> Относно предложението за изменение на чл. 33 (2), т. 7, а именно: „7. за избор на управителен съвет (управител) или за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) или част от тях на търговец, вписан в регистъра по чл. 47в с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части в сдружението.“</p> <p><u>Предложение:</u> След думата „правомощия“ да се добави „и задължения“.</p> <p><b>16.</b> Относно предложението за изменение на чл. 35 (7), а именно: „На членовете на контролния съвет (контрольора) се заплаща възнаграждение.“</p> <p><u>Предложение:</u> Подобен текст да има и при чл. 24 (6).</p> <p><b>17.</b> Относно предложението за изменение на чл. 51 (2) и (3), а именно: думите „както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година“ се заличават, както и отменяне на ал. 3.</p>		
--	--	--	--



	<p><u>Предложение:</u> В <i>Закона</i> еднозначно да се посочи каква такса за поддръжка и управление държат собственици, ползватели и членовете на техните семейства, наематели, както и животните, които подлежащи на извеждане, когато жилището е необитаемо.</p> <p>Липсата на такъв текст сериозно ще затрудни управлението на ЕС и ще стане повод за конфликтни ситуации.</p> <p><u>Пример:</u> Когато едно 5-членно семейство отсъства за повече от една календарна година, колко такси трябва да се начисляват? Или ако членовете на едно 3-членно домакинство се разделят и останат само двама души, как да се удостоверява истината, след като няма никакъв документ и информация?</p> <p><b>18.</b> Относно предложението за създаване на алинея 8, а именно: „(8) Средствата за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се набират в разплащателна сметка със специално предназначение на името на етажната собственост. Разпореждането със средствата се извършва от председателя на управителния съвет (управителя) въз основа на решение за тяхното използване прието от общото събрание.“</p> <p><u>Предложение:</u> След думата <i>собственост</i> да се постави <i>може</i>, за да се даде възможност ОС да реши дали да има разплащателна сметка, тъй като в повечето случаи тя е доста висока за бюджета на етажната собственост.</p> <p>Пожелателно е МРРБ (и/или други институции) да уредят безплатно месечно обслужване на тази сметка.</p> <p><b>19.</b> Относно предложението за създаване на нов член 56б, а именно: „Чл. 56б. (1) При неизпълнение на задълженията по чл. 19, ал. 9, 10 и 11 кметът на общината или района се наказва с глоба в размер от 200 до 500 лв.“</p> <p><u>Предложение:</u> след цифрата 11 да се добави текстът „и &amp; 8 от</p>		
--	--	--	--

	<i>Преходните и заключителните разпоредби на ЗУЕС“.</i>		
Иван Петков, получено чрез ел. поща на МРРБ	<p>Моля след като се запознаете с Приложението към настоящето мое становище, да бъдат създадени текстове в ЗИД ЗУЕС, както и към други свързани закони/нормативни документи, с които да се гарантира недопускането на подобни случаи при извършване на строителни дейности/реконструкции/ремонти в урбанизираните територии в Република България, и за избягване и недопускане сега и за в бъдеще възникването на обстоятелства/условия/дейности, с които да се създават и да възникват рискове за живота, здравето и собствеността на гражданите, в това число и за тези, собственици/подаватели/обитатели на имоти в многофамилни жилищни сгради.</p> <p>1. Категорично съм против така направеното в ЗИД предложение за неприсъствено гласуване на решение на Общото събрание и то да може да се извършва до 7 дни след провеждане на Събранието чрез Декларация, подписана саморъчно.</p> <p>Считам, че по правилно, целесъобразно и разумно би било по обявения дневен ред за провеждане на ОСС СЕС, Декларацията при неприсъствено участие да се представя до началото или непосредствено преди започване и провеждане на Общото събрание, I или гласа да се дава по време на самото провеждане на събранието или в неговия край.</p> <p>2. Моля да посочите какви са (биха били) средно годишните разходи на СЕС за откриване обслужване и поддържане на разплащателни сметки в търговските банки в Република България. Дали техният сумарен годишен размер не възлиза ли на няколко милиона .... които изтичат (ще изтичат) от джобовете на собствениците/ползвателите/обитателите на многофамилни жилищни сгради в страната в полза на банките .... ?</p> <p>3. Моля да посочите какви биха били средно годишните разходи за СЕС, когато ще трябва да се осигурява неприсъствено участие (on-line) и</p>	Приемат се частично, с изключен ие на предложени т. 4, т. 5, т. 6, т. 7, т. 9, т. 10, т. 11, т. 12.	<p>Във връзка с т. 4 отбелязваме, че откриването на банкова сметка ще бъде правна възможност, а не задължение.</p> <p>По отношение на т. 5 отбелязваме, че съществуването на прагове имат за цел и да стимулират явяването на лицата. Допълнително намаляване от не по-малко от 33 процента идеални части от общите части на не по-малко от 25 процента идеални части от общите части на кворума освен другите негативи, които влече след себе си, може да доведе до приемане на решения от изключително малък брой участвали в общото събрание лица, което да не отразява действителната воля на етажната собственост. Отбелязваме възможностите собственици да участват чрез видеоконференция и да гласуват неприсъствено с декларация, подадена до</p>

	<p>използване на ИТ технологии 1 при провеждане на ОСС СЕС и при закупуване, експлоатация и поддържане на хардуер, софтуер, интернет услуги, осигуряване на кибер сигурност, обучение ... Едно добро решение би било и при възможност тези средства да се осигуряват от Плана за възстановяване и устойчивост в определения му срок на съществуване и да бъдат</p> <p>Считам и намирам за справедливо и целесъобразно създаване на текст в Проекта ЗИДЗУЕС, като предлагам:</p> <p>4.Откриването обслужването и поддържането на разплащателна сметка на СЕС да се извършва от съответната банка без такси, комисионни или каквито и да са други финансови разходи или задължения за титуляра /титулярите на сметката.</p> <p>5.Предлагам да се запази минимален праг за законово свикване на ОСССЕС, а така също и за вземане на Решения (Общо събрание на собствениците на имоти в Сграда етажна собственост), като прага от 33 % може да се намали и да стане не по-малко от 25% на сто идеални части от общите части на СЕС.</p> <p>6.Кандидатстване и вземане на колективни кредити или каквито и да са ДРУГИ кредити в СЕС да става само с решение на ОСС СЕС от 100% от идеалните части от общите части на СЕС.</p> <p>7.Взимане решение от ОСС СЕС за получаване на безвъзмездно Финансиране може да става с мнозинство от 50 % на сто идеални части от общите части на СЕС.</p> <p>8.Поддържам и считам за правилно промяна на правния статут на общи части в СЕС да се извършва само с Решение на ОСС СЕС взето с мнозинство от 100 % от идеалните части от общите части на СЕС.</p> <p>Предложеният текст, с който се цели * ... повишаването на отчетността на</p>	<p>председателя на управителния съвет (управителя).</p> <p>Във връзка с предложението в т. 6 отбелязваме, че увеличаването на този кворум ще доведе до утежняване на процеса по обновление на сградния фонд и непостигане на заложените цели в реформата.</p> <p>Предложението в т. 7 не се приема, с оглед обстоятелството, че необходимите кворуми в ЗУЕС са унифицирани и с оглед на това, че за усвояване на безвъзмездно финансиране е необходимо учредяване на сдружение, за което е необходим кворум от най-малко 67 на сто идеални части от общите части.</p> <p>По отношение на т. 9 отбелязваме, че е заложено изискване професионалните управители-търговци по смисъла на Търговския закон да не са осъждани за</p>
--	---	--

	<p>средствата и на дейността на управителя се въвежда ежемесечното задължение на управителя да публикува на видно и общодостъпно място отчет за приходите и * разходите за месеца " да се добави : "за СЕС с повече от 25 броя индивидуални имоти и собственици" ( за другите - по Решение на ОСС СЕС)</p> <p>В случаите на възлагане на правомощия или на част от тях на търговец, вписан в регистъра по чл. 47в, договорът за възлагане се одобрява с Решение на Общото събрание, взето с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части' на етажната собственост и се сключва от упълномощено от общото събрание лице за срок до две години.</p> <p>Към така предложените текстове, предлагам да се добави и:</p> <p>9."В управителни и контролни органи на СЕС се забранява да участват лица/ за конта е установено че са (са Шили) виновна страна, като водачи на ППС (пътно превозно средство.) са извършили или участвали в пътно транспортно произшествие и при което са причинили смърт, или е установено от компетентните органи употребата на алкохол или наркотици.</p> <p>10.В управителни и контролни органи на СЕС се забранява да участват лица, * представители на търговци, брокери, занимаващи се с покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, или са в трудови или други взаимоотношения с агенции за недвижими имоти, търговски дружества за недвижими имоти и др. подобни, или са свързани лица под каквато и да е форма и начин, *</p> <p>11.Предлагам (независимо, че съществува текст в други нормативни документи): Забранява се прокарване и укрепването на кабели (изграждане на кабелна мрежа) j по външните фасади на СЕС. Когато по външните фасади на СЕС са прокарани кабели (от интернет оператори, TV оператори) се заплащат от виновната страна при първо;</p>	<p>престъпления от общ характер, освен ако не са реабилитирани.</p> <p>В т. 10 се представя изискване към лицата, извършващи по занятие дейност по управление на етажната собственост, което по същество е ограничаващо стопанската дейност и в този смисъл противоречи на чл. 3, ал. 3 от Закона за ограничаване на административното регулиране.</p> <p>Предложението в т. 11 не е в съответствие с целите на реформата.</p> <p>Във връзка с т. 12 отбелязваме, че ощите правила за административните нарушения и наказания, реда за установяване на административните нарушения, за налагане и изпълнение на административните наказания е уреден в Закона за административните нарушения и наказания.</p>
--	---	---

	<p>нарушение глоба в размер на 1000,00 лв и при всяко следващо - глоба в двоен размер спрямо първоначалната. Нарушението се удостоверява с Констативен протокол, изготвен в пет еднообразни екземпляра и подписан поне от двама собственика на имоти в СЕС и завежда в общината. Кметът на района (общината) издава съответния акт за нарушение в 7-дневен срок и налага и събира глобите по съответния административен път и по бърз ред ...</p> <p>Когато за подобряване на организацията и ползването на общите части в СЕС (например собствени дворни места, спиране и паркиране на пътни превозни средства) ОСС СЕС е изготвило и приело Правила за това, и те се нарушават от собственик/ ползвател/обитател, на нарушителя се налага глоба за всяко първо нарушение в размер на 50,00 лева, а за всяко следващо И когато то е извършено в рамките на една календарна година - в двоен размер. Нарушенията се удостоверяват с Констативен протокол изготвен в пет еднообразни екземпляра и подписан поне от 1 двама собственика на имоти в СЕС и завежда в общината. Кметът на района (общината) издава съответния акт за нарушение в 7-дневен срок и налага й събира глобите по съответния административен път и по бърз ред ...</p> <p>Намирам за справедливо и целесъобразно и предлагам;</p> <p>12. Всички наложени и събрани глоби, санкции, (лихви, неустойки) по ЗУЕС от упълномощи управляващ орган от общинската. областната или държавната администрация да се превеждат по банковата сметка на СЕС в седем дневен срок, след тяхното получаване и', да се използват за нуждите И съгласно последващи приети Решения от ОСС СЕС.</p> <p>Когато с текст/ове от ЗИЛ ЗУЕС закона се създават и възникват задължения към собствен и иите/ползвателите на имоти в СЕС. всички финансови средства необходими за тяхното изпълнение и реализиране се 'осигуряват от органа, който ги е предложил и наложил (с</p>	<p>Във връзка с предложенията в т. 13 отбелязваме, че не попадат предметния обхват на ЗУЕС.</p>
--	--	---

	<p>изключение на преките задължения за поддържане на общите части,   управлението, ремонт и реконструкция),</p> <p>В допълнителните разпоредби, предлагам да се създадат и добавят нови текстове:</p> <p>13."1. Всички участъци от тръбната мрежа (хоризонтални и вертикални линии) към водната отоплителна система в СЕС (сграда етажна собственост), представляващи общи части, преминаващи както в общите части на СЕС, така и в индивидуалните имоти на собствениците задължително се изолират с подходяща топлоизолация и при възможност се затварят със строителна конструкция.</p> <p>2. Всички участъци от тръбната мрежа (хоризонтални и вертикални линии) към водопроводната система за топла и студена вода в СЕС* представляващи общи части, преминаващи както в общите части на СЕС, така и в индивидуалните имоти на собствениците, задължително се изолират с подходяща топлоизолация и затварят при възможност със строителна конструкция.</p> <p>3. Опазването изправността и цялостта на топлоизолацията върху тръбната мрежа в общите части е задължение на собствениците в СЕС, а на топлоизолацията в индивидуалния имот - на съответния собственик. При констатиране на умишлено нарушаване цял оста на топлоизолацията от собственик/подавател/обитател в индивидуален имот, нарушителя заплаща санкция в разве на 1000,00 лв/я за първо нарушение и в двоен размер за всяко следващо.</p> <p>Изразявайки своята готовност и желание, оставам на разположение и при необходимост да взема и последващо участие в работна група за прецизиране и подобряване на така предложените от мен текстове и при необходимост от създаване на нови.</p>		
--	--	--	--

	<p>Моля да защитите личните ми данни и да спазите Закона за защита на личните данни и Регламент (ЕС) на Европейския парламент и на Съвета от 27 април 2016 и да не допуснете по никакъв начин увреждане на интересите ми или настъпване на каквито • и да са щети и/или негативни последици от каквото и да са характер и естество за мен.</p> <p>С цел показване и постигане на прозрачност и публичност в ръководената от Вас държавна институция, моля да публикувате на интернет страницата на МРРБ, като посочите общия брой на участниците, колко време (човекочаса) е отнело създаването на така предложения проект за ЗИД ЗУЕС, изразходени ли са били някакви публични финансови средства (или финансови средства от различни и други източници) и техния размер.</p> <p>Оставам на Ваше разположение и готовност при необходимост от последващо* съдействие, от моя страна.</p>		
<p>„Фонд на Фондовете“ чрез председателя си, получено по ел. поща на МРРБ</p>	<p>Представям на Вашето внимание в писмена форма, изложените от мен предложения за допълване на предлаганите изменения в ЗУЕС, както следва:</p> <p>1. С оглед създаване на предпоставки за осигуряване на дългосрочни източници на средства за обслужване на задължения по кредитно финансиране за обновяване на сградите, които до известна степен могат да допринесат за одобрение от финансови институции на кредитно финансиране за сдруженията на собствениците, предлагам в член 11, ал.1, т.10 да се създаде нова буква н) със следното съдържание:</p> <p>„н) използване на приходи от поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата и/или отдаване под наем на общи части на сградата и/или от други източници за обслужване на задължения по кредити, с цел основен ремонт и/или основно обновяване и/или енергийна ефективност и/или инсталации за възобновяеми източници.“</p>	<p>Предложенията се приемат, с изключение на тези по т. 5</p>	<p>Предложението по т. 5 (чл. 33, ал. 2) не се приема, предвид следните факти и обстоятелства: необосновано ще се яви намаляването на кворума по чл. 33, ал. 2 от „75 на сто“ на „50 на сто“ доколкото за учредяване на сдружение се изисква съгласно чл. 27, ал. 1 лично или чрез представител собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части и етажната собственост“</p>

	<p>2. В член 11, ал.1, т.12 са дадени права на общото събрание да вземе решение за вземане на кредит за извършване на необходим или неотложен ремонт или полезни разходи. С оглед даване на правомощия на общото събрание за вземане на кредит с цел основен ремонт и/или основно обновяване и/или енергийна ефективност и/или инсталации за възобновяеми източници, предлагам в член 11, ал.1, т.12 да се създаде нова буква г) със следното съдържание:</p> <p>„г) кредити с цел основен ремонт и/или основно обновяване и/или енергийна ефективност и/или инсталации за възобновяеми източници;“.</p> <p>3. В чл.25, ал.1 на ЗУЕС са изброени източниците на финансиране с цел основен ремонт и/или основно обновяване на сгради в режим на етажна собственост. Предлагам след думата „субсидии“ да се постави запетая и да се добави изразът „финансови инструменти“.</p> <p>Финансовите инструменти са специфична форма на подкрепа, която може да бъде предоставена например под формата на гаранции или заеми при подпазарни условия или комбинация от двете. В този смисъл с оглед изчерпателност на хипотезата по чл.25, ал.1 от закона, финансовите инструменти следва да са предвидени в ЗУЕС наред с изброените към момента източници на финансиране.</p> <p>В допълнение, предлагам думата „усвояване“ да се замени с „инвестиране“, доколкото подкрепата от ЕС следва да е насочена към инвестиране и постигане на целите на финансирането, а не към усвояване на средствата.</p>		
--	---	--	--



	<p>4. С оглед създаване на облекчени условия за вземане на решение за създаване на сдружение на собствениците, предлагам да се намали от 67 на сто на 50 на сто делът на идеалните части от общите части на етажната собственост, посочен в чл.25 ал.3 и ал.4 от ЗУЕС.</p> <p>5. С цел облекчаване на условията за вземане на решение за получаване на кредити и създаване на предпоставки за увеличаване на кредитното финансиране при обновяване на сгради в режим на етажна собственост, предлагам в чл.33, ал.2 да се намали необходимото мнозинство за получаване на кредити от „не по-малко от 75 на сто“ на „не по-малко от 50 на сто“ от представените идеални части в сдружението.</p> <p>6. В параграф 19 на ЗИД на ЗУЕС е предвидена промяна в чл.36, ал.1 на ЗУЕС, като в т. 4 накрая се добавя „освен в случаите, когато е усвоен кредит“. Предлагам допълнителният текст да се коригира така: „освен в случаите, когато е усвоен кредит и същият не е погасен или отписан от заемотателя“. Следва да се има предвид, че когато усвоеният кредит се погаси изцяло или бъде отписан от активите на заемотателя, това не следва да е пречка за прекратяване на сдружението по реда на чл.36, ал.1, т.4.</p>		
<p>Българска асоциация за изолации в строителството (БАИС),</p>	<p><b>Предложения на БАИС във връзка с публикувания за обществено обсъждане ЗИД на ЗУЕС.</b></p>	<p>Предложението се приема частично,</p>	<p>По отношение на предложенията за изменение на чл. 51 считаме, че начинът на разпределение на разходите за управление и разходите за</p>

<p>получена по ел. адрес на МРРБ</p>	<p><b>§1.</b> В предложението за изменение на чл. 19 ал (7) накрая да се добави „и касиера“.</p> <p>Мотиви: Касиерът е материално отговорен и е редно да получава някакво възнаграждение за да носи отговорност.</p> <p><b>§2.</b> Да се добави в чл. 29, ал. (2) т.1. „Името, ЕИК, адрес на управление, МОЛ, ако собственик на самостоятелен обект е търговец по смисъла на Търговския закон.“</p> <p>Мотиви: В много случаи собственици на имоти в етажната собственост са стопански субекти</p> <p><b>§3</b> Предложение към чл. 30 ал (2) след „безвъзмездна помощ, субсидии...“ да се добави „кредити“</p> <p>Към ал.(3) ново последно изречение: „Членство в сдружението се прекратява след изплащане на дължимата част от, изтеглен от сдружението, кредит за обновяване и ремонт, както и след изплащане на всички останали задължения към сдружението.“</p> <p>Мотиви: Очаква се, при ускоряването на процеса за ЕЕ обновяване сдруженията на собствениците да получават кредити за обновяване. Предлаганите изменения ще повишат надеждността на сдруженията на собствениците като кредитополучатели. Също така собственици на самостоятелни обекти няма да могат да се отклоняват от плащания по тези кредити, чрез напускане на сдруженията на собствениците.</p> <p>Може би в този смисъл, кредитите разпределени за изплащане от собствениците на самостоятелни обекти трябва да се считат за тежести на съответния имот и при продажба да преминават върху новия</p>	<p>изключен ие на предложенията в §2, §4.</p>	<p>поддържане към момента е основан на принципите на справедливост и солидарност, а предприемайки друг подход би създавала хипотезата за необосновано тежки разходи за едни етажни собственици за сметка на други.</p> <p>Предложеното по §2 не се прима предвид обстоятелството, че в сега действащи разпоредби на ЗУЕС изрично е разписано, че в случаите в които собственик или ползвател е юридическо лице или едноличен търговец то той следва да впише данните си - наименованието, БУЛСТАТ или единен идентификационен код (ЕИК), като тези данни се ползват при съставяне на протоколите от общите събрания на сдруженията на собствениците и следва да са отразени в протокола съответно и от кого се представлява.</p>
--------------------------------------	---	---	--

собственик, ако има останала неизплатена част. (По-скоро би трябвало да се съгласува със Закона за собствеността)

#### **§4. Предложение за изменения в чл. 51**

##### **Мотиви:**

1. Определянето на размера на вноската съобразно броя на обитателите е причина за много разправии в етажната собственост. Кои са обитатели, обитават ли наистина и т.н. ?

При условие, че няма задължителна регистрация на адреса, която се контролира от МВР, следенето на този параметър е невъзможно и императивният характер на ал (1) създава много проблеми в етажните собственности.

2. Наличието на два начина на разпределяне на плащанията – съгласно чл. 48 (3) и съгласно чл.51 (1) създава излишни затруднения при определянето им и много често се допускат грешки при определяне на вида на разходите: дали са за управление и поддръжка или са за ремонт. При многото съдебни дела срещу собственици, които не си плащат към етажната собственост, тези грешки водят до отмяна на задълженията за плащане, което ощетява етажната собственост и създава хаос в отношенията.

3. Освен това, за сградите в режим на етажна собственост, в които има само самостоятелни обекти със стопанско предназначение (например офис сградите), е още по-трудно да се определят обитателите.

Според две решения по дела на Районния Съд София – за обитатели не се считат назначените по трудов договор, но не се определя кои се считат за обитатели, тъй като определението в

	<p>ЗУЕС не е изчерпателно. Дейностите на различните фирми са много различни и начинът на използване на имотите е различен. Императивните изисквания на чл. 51 (1) водят до множество съдебни спорове и блокиране на дейността на етажните собственици, състоящи се само от самостоятелни имоти със стопанско предназначение. В момента съдебната практика приравнява сградите в режим на етажна собственост със стопанско предназначение към жилищните такива.</p> <p>С тези мотиви предлагаме два варианта за изменение на чл. 51 (1):</p> <p><b>Вариант 1 (по-мек):</b></p> <p><b>В ал (1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- След думите „етажна собственост“ да се добави „от жилищни самостоятелни обекти“.</li><li>- Накрая да се добави „ или по реда, определен в чл. 48 ал (3). Решение за избор на начин на разпределение се взема от общото събрание на собствениците, свикано по реда на чл. 13 с мнозинство повече от 50%“ от идеалните части.</li></ul> <p><b>Ал (2)</b> не се прилага при разпределение по реда на чл. 48 (3).</p> <p><b>Ал (3)</b> отпада</p> <p><b>В ал (5)</b> след думите „самостоятелен обект на етажната собственост“ да се добави „ от жилищни самостоятелни обекти“</p> <p><b>В ал (7)</b> накрая да се добави. „При разпределение на плащанията, което се извършва по реда на чл. 48 ал. (3), гореописаните разходи се</p>		
--	---	--	--

	<p>разпределят за всяко животно по ред, определен от Общото събрание на етажната собственост с мнозинство от повече от 50% от идеалните части.</p> <p><b>Създава се чл. 51А</b> „При сгради в режим на етажна собственост, в които повече от 50% от РЗП са самостоятелни обекти, предназначени за стопанска дейност, разходите за управление и разходите за поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят по реда на чл. 48 ал (3).</p> <p><b>Вариант 2 (по-радикален)</b></p> <p><b>Ал (1)</b> се изменя така: Разходите за управление и разходите за поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят по реда на чл. 48 ал (3).</p> <p><b>Ал (2) и ал (3)</b> отпадат.</p> <p><b>Ал (7)</b> се изменя така: „Собственици, ползватели и обитатели, които отглеждат в етажната собственост животни, подлежащи на извеждане, заплащат разходи за електрическа енергия, вода, отопление, почистване на общите части и абонаментно обслужване на асансьора за всяко животно в размер, определен от Общото събрание на етажната собственост с мнозинство повече от 50%“ от идеалните части.</p> <p><b>§. 4 В</b> Допълнителни разпоредби в т.8 и т. 9, да се изредят, макар и неизчерпателно, инсталациите, които влизат в общите части на сградите и могат да са предмет на необходим или неотложен ремонт, който се заплаща от всички собственици.</p>		
--	---	--	--

	<p>Мотиви: Има много съдебни спорове относно това дали обща климатична инсталация, фотоволтична инсталация, асансьор и други съоръжения се считат за обща част на сградите. В някои случаи се прави тълкуване, че обща термопомпена инсталация „въздух-въздух“, например, не е обща част на сградата и ремонтите по нея не могат да се считат за „необходими“ или „неотложни“.</p> <p>Предвижда се изграждане на такива общи инсталации по програмите за енергийна ефективност и този въпрос трябва да е добре уреден, без възможности за разнопосочно тълкуване.</p>		
<p><b>Dino,</b> публикуван на Портала за обществени консултации <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy .bg</a></p>	<p><b>Относно предложението от АДУЕС</b></p> <p>Относно предложението на АДУЕС (Асоциация на дружествата управляващи етажна собственост), съгласно което се предлага да се даде възможност на етажните собственици САМИ да определят метода за разпределяне на разходи за поддръжка, където е предвидена и възможността "по равно на самостоятелен обект".</p> <p>Считам такава възможност за крайно неудачна, т.к. подобна уредба би създала законодателен порок по следния начин: Така ще се даде възможност на собствениците, притежатели на по-големи идеални части от ЕС да наложат несправедливо по-голяма тежест на собствениците с по-малък дял от идеалните части от ЕС.</p> <p>Ето <span style="float: right;">пример.</span></p> <p>В една ЕС има както едностайни апартаменти, така и 3-стайни, 4-стайни, <span style="margin-left: 100px;">мезонети</span> <span style="margin-left: 100px;">и</span> <span style="margin-left: 100px;">т.н.</span></p> <p>Решенията за размера на таксата, както и за правилника за вътрешния ред, се взимат с обикновено мнозинство. Тъй като всеки собственик на</p>	<p>Приема се.</p>	

	<p>имот в ЕС има право на глас, което съответства на притежаваните от него идеални части от ЕС (чл.17, ал.1, ЗУЕС), то собствениците на големи жилища могат да приемат решение без да се съобразят с решението на собствениците на малки жилища. Т.е. да наложат такова решение на собствениците на малки жилища.</p> <p>В малките жилища обичайно живеят по-малко хора, отколкото в големите жилища. А разходите за поддръжка са в пряка зависимост от броя на обитателите в ЕС, а не от броя на имотите.</p> <p>При предлаганото от АДУЕС решение ще бъде не само възможно, но също и много вероятно, да се установи ред, при който собственици на имоти с голям брой обитатели ще плащат такса за поддръжка колкото и собственици на имоти с един обитател. Кое е крайно несправедливо.</p>		
<p><b>ЯворМ,</b> публикуван на Портала за обществени консултации <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy .bg</a>.</p>	<p><b>Относно предложението за промяна на чл. 51 от АДУЕС</b></p> <p>Асоциацията на дружествата управляващи етажна собственост предлага промяна на чл. 51 от ЗУЕС с въвеждане на два нови начина на разпределение, които са практически много сходни: (2) Съобразно процент идеални части от общите части на сградата; (3) По равно на самостоятелен обект. Те биха зависели от решение на ЕС, но носят потенциал за съществен конфликт като противопоставят собственици, владеещи жилища по различен начин.</p> <p>- Собственици, които отдават жилище под наем, като правило на повече от едно лице, а в определени случаи на малки фирми или кантори имат ясен интерес за намаляване на разходите чрез използване на методи (2) или (3) по-горе.</p>	<p>Приема се.</p>	

	<p>- Семейства с деца също биха имали финансов интерес от подобно разпределение чрез методи (2) или (3).</p> <p>- Индивидуално живеещите, вероятно и пенсионерите от друга страна биха плащали непропорционално по-високи суми в сравнение с потреблението.</p> <p>Законът и в сегашния си вид и с предвидените изменения балансира принципите на солидарност и справедливост. Проява на принципа за солидарност е например предложението собствениците на необитаеми жилища да допринасят с такса като за един живеещ. Но в сегашната версия на закона и в предложенията на МРРБ има и проява на принципа на справедливост с разпределение на разходите за поддръжка и управление според броя на живеещите в отделните апартаменти. Предложения 2 и 3 към чл. 51 на АДУЕС биха били реализация на 100% солидарност и 0% справедливост. Още две бележки.</p> <p>1) При наличието на съвременни средства за комуникация и умни устройства (контрол на достъпа в жилища сгради и използването на асансьори с чипове например), които предоставят детайлни данни за използването на ЕС, предложението точно от професионална организация, АДУЕС, за методи (2) и (3) по-горе, представлява ОТКАЗ от управление и ОТКАЗ от използване на данни, правейки домовете книги безмислени, пренебрегване на принципа "Управление, базирано на данни" и представлява желание за по-голяма дистанция на управлението на ЕС от живущите.</p> <p>2) Промените в ЗУЕС е добре да бъдат обосновани и с анализ на резултатите от преброяването от 2021 г. по отношение на използването</p>		
--	--	--	--



	на сградите от живущите - какви са дяловете на самостоятелно живеещи, пенсионери, семейства с деца, наематели и др.		
„ЕВН България“ ЕАД	<p><b>Становище на "ЕВН България" ЕАД</b></p> <p>С настоящото писмо „ЕВН България“ ЕАД (ЕВН БГ) представя становището си по предложението за <u>законопроект с молба Министерството на регионалното развитие и благоустройството да го разгледа и да вземе предвид предложението за допълнения при изработването на окончателния вид на документа</u>. Те се основават на натрупания дългогодишен опит на дружествата от групата във връзка с лицензионните си дейности и предлаганите услуги.</p> <p>Реформата и предложенията имат три водещи цели, които третират възможността за разрешаване на пречките в инвестициите за енергийна ефективност в многофамилните жилищни сгради, регламентацията на професионалното управление и създаване на възможност за учредяване на банкова сметка на етажната собственост за събиране на разходите за управление и поддръжка, както и за усвояване на финансиране от други източници.</p> <p>С предложението законопроект се прецизират разпоредбите, уреждащи книгата за етажната собственост, въвеждат се разпоредби, предвиждащи възможност общото събрание да се провежда и онлайн, както и предложението насочени към вземане на решения от собствениците в сграда в режим на етажна собственост (СЕС), включително и регистриране на сдружения за усвояване на европейско финансиране, с оглед на гореописаното и цел на уеднаквяване на законодателната рамка, от ЕВН БГ предлагаме следните промени:</p>	Не се приема.	<p>Хипотезата на разпоредбата, уреждаща кворума, необходим за присъединяване на сградата към топлопреносната, водоснабдителната, електроснабдителната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост обхваща и решенията за поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, за които не е обосновано да се увеличава кворумът.</p> <p>Предвид, че в НПВУ е предвидена реформа, предвиждаща изменение на Закона за енергетиката, предложението за изменение може да бъде отправено към Министерството на енергетиката.</p>

	<p>В действащите редакции на Закона за енергетиката (ЗЕ) и Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) съществува сблъсък между нормите, определящи количественото изражение на мнозинството от гласовете, с които собствениците на обекти в сграда в режим на етажна собственост (СЕС) взимат решение за топлоснабдяването на сградата. По-конкретно ще е необходима промяна на чл. <b>чл.17, ал.2, т.б.</b> - за поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, за присъединяване на сградата към топлопреносната, водоснабдителната, електроснабдителната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост – мнозинството следва да бъде повече <b><u>от 67 на сто идеални части от общите части.</u></b> По този начин ще се синхронизират с Закона на енергетиката и по-конкретно чл. 153, ал. 2 от ЗЕ. Взети са под внимание отправените от Комисия за защита на конкуренцията (КЗК) препоръки, свързани с взимането на решение от собствениците в СЕС – т. 4.2.4.8. на Решение № 165 от 08.02.2018 г.</p> <p>Колизията между разпоредби на Закона за енергетиката, Закона за управление на етажната собственост и Закона за устройство на територията, водят до практически проблеми и затрудняване на работата.</p> <p>Комисията за защита на конкуренцията е на мнение, че разпоредбите на ЗЕ, ЗУЕС и ЗУТ, свързани с вземането на решения от етажната собственост по въпросите на топлоснабдяването и топлинното счетоводство, следва да се прегледат подробно от компетентните органи, като противоречащите правни норми бъдат синхронизирани.</p>		
--	--	--	--

	<p>Бихме желали да отбележим, че съгласно препоръка (ЕС) 2019/786 от 08.05.2019г. относно санирането на сгради, документ (С(2019) 3352), санирането и за частния фонд следва да бъде насочено към сградите с най-лоши енергийни характеристики като се въведат подходящи стимули и финансови механизми, които да насърчават инвестициите в енергийно ефективен сграден фонд. В тази връзка и цел облекчаване на възможността за ползване на фондове за обновяване на сгради, предлагаме изменение на <b><u>промяна на чл.17, ал.2, т.5.</u></b> - за основно обновяване, за извършване на основен ремонт и за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или собствени средства или други източници на финансиране – да се осъществява <b><u>мнозинство не по-малко от 50 на сто идеални части от общите части.</u></b></p>		
<p>Публикуван о на Портала за обществени консултации <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy</a> <a href="mailto:Plameniv84@gmail.com">.bg</a> от Plameniv84 @gmail.com</p>	<p>В основата си измененията смятам, че някои от готвените промените в закона са абсолютно лобистки и не гарантират нищо, освен да затруднят или директно да ликвидират по-малките фирми или навлизането на бъдещи фирми в бранша. Ще изложа опасенията си за малкия бизнес и които са в абсолютен ущърб на гражданите:</p> <p><i>„За. предоставя ежемесечен отчет за приходите и разходите в етажната собственост на видно и общодостъпно място на входа на сградата. При поискване от страна на собственик, обитател или ползвател, отчетът се предоставя по електронна поща или на хартиен носител. Образецът на отчета за приходите и разходите със задължителното му съдържание и указания по създаването му се утвърждава от министъра на регионалното развитие и благоустройството.“</i></p> <p>Как информация, която не е поиска и е обект на двустранен договор, ще се залага като образец в закон?! Предвид че етажната собственост</p>	<p>Приема се частично, изключен ие на предложението за отпадане на изискването за публикуване на ежемесечен отчет.</p>	<p>Обявяването на ежемесечен отчет на приходите и разходите в етажната собственост ще създаде предпоставки за подобряване на отчетността, предвид негативната практика, наблюдавана в последните години управителните съвети да се отчита с доклад пред общото събрание.</p> <p>Предвид че откриването на банкова сметка за разходите за управление и разходите за поддръжка, освен тази за фонд „Ремонт и обновяване“, е само</p>

	<p>има строго индивидуални потребности е редно живущите да договорят какво и колко регулярно желаят да получават, вкл. и начина за това. Масово живущите в ЕС се отказват от получаване на рекламни брошури за намаляване на въглеродния отпечатък, а вие искате да задължавате принтирането на тонове хартия и окачането и по стените на прага на Зелената сделка на ЕС. Има етажни собственици, които дори не желаят да имат информационно табло, поради естетически причини. Монтирането му би довело до щети за красивите и скъпи общи части, които са изградили. Комуникацията и отношенията са двустранен процес, а вие искате да наложите и да се натрапите между две страни, които не желаят всичко това. Това е абсолютен лобизъм от големите фирми, които целят затрудняването на малките фирми. Дори държавата изисква от юридическите лица отчет на годишна база, за което фирмите заплащат услуга за счетоводство. Представете си какви следва да станат цените на малките фирми, за да отговорят на тези изисквания! Или ги обричат на фалит/затваряне по собствено желание или високи цени, от което ще страдат пряко гражданите на България, заради ненужни и нежелани изисквания. Имайте предвид, че хората не случайно желаят да работят с малките – именно те отговарят на личните им потребности и затова хората ги харесват и сменят големите фирми, които им налагат да следват фирменият им модел на работа, а не техните лични желания.</p> <p><i>Чл. 47б. (1) Дейността по управление на етажна собственост по занятие се извършва от лица, вписани в регистъра по чл. 47в, които:</i></p> <p><i>(2) За да бъдат вписани в регистъра по чл. 47в, физическите лица – търговци, едноличните търговци или членовете на управителния орган на търговските дружества или поне един от тях, трябва да отговарят на следните изисквания:</i></p> <p><i>1. да имат завършено висше образование;</i></p>	<p>правна възможност, а не задължение, общото събрание следва да има механизъм за запознаване с движението на средствата.</p>
--	--	---

	<p>2. наличие на най-малко 3 години професионален опит;</p> <p>(3) За да бъдат вписани в регистъра по чл. 47в, физическите лица-търговци, едноличните търговци или търговските дружества по смисъла на Търговския закон или по законодателството на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или Конфедерация Швейцария, трябва да са наели по трудово правоотношение и/или на граждански договор следния минимален персонал:</p> <p>1. минимум един служител с юридическо образование или икономическо образование;</p> <p>2. минимум един служител с техническо образование.“</p> <p>Три години опит и висше образование е изискване, което не съществува в далеч по-отговорни дейности. Включително за депутатите, които гласуват законите се оказва, че не съществуват толкова сурови изисквания. Това е абсолютен лобизъм! Строителните предприемачи, които акумулират изключително големи по размер средства (милиони левове), а няма никаква защита за купувачите. За справка може да проверите в Столична община колко недовършени сгради и сгради без Разрешение за ползване има. Къде е защитата за гражданите?</p> <p>Тези условия могат да доведат единствено и само до поскъпване на услугата, а качеството ще си е такова каквото е било и до момента. В дългосрочен план ще спадне и качеството по линия на намаляващата конкуренция. Естествен икономически процес. Пазара ще се монополизира от големите фирми.</p> <p>Наистина в съвременния свят е нелепо изискването за висше образование, а и опит за подобна дейност, която съществува единствено в 4, 5 града в България. Непосилни за изпълнение условия за останалата част от България, освен от големите фирми!</p>		
--	---	--	--

	<p>Ако законът цели да защитава интереса на гражданите и да се постигне качество в услугата, то следва да се прекратява регистрацията на дружества с определен процент прекратени договори, дружества към които са подадени основателни оплаквания и др. защото това е реалния измерител за качеството на тяхната услуга.</p> <p>Нашата фирма например от повече от 2 години сключва единствено и само договори с препоръчани клиенти! Кое е показател за качество: лобистките, силно ограничаващи изисквания или препоръките и това, че хората те харесват и искат сами да работят с теб?</p> <p>Смятаме, че така заложените промени ограничават конкуренцията, а именно тя води до повишаване на качеството на всяка услуга.</p> <p>Интересна е логиката за нает служител с техническо образование. Предвид, че техническите науки и дейности са изключително обширни, то това е абсолютно утежняващо изискване, което освен лобистко ще доведе до покачване на цената на услугата или фалиране на малките фирми. Ние например използваме голям набор от специализирани фирми за различни технически дейности. Немислимо за нас е да поверим дейност, от която зависи живота на гражданите в човек/фирма, който не е специалист по конкретната дейност. Представете си хидроинженер да извършва ел. ремонти, само защото фирмата е задължена да има назначен такъв служител? Ако отговорът е да се наеме външен изпълнител за тази дейност, то тогава какъв е смисъла от наетия служител?</p> <p>Наемането на служител с юридическо образование също не е гаранция за добра услуга. Примерите са същите като тези с служител с техническо образование. Предвид че има толкова много различни юридически казуси, как е възможно един нает служител да предостави по-добри резултати за клиентите, граждани на България от специализирани правни кантори, които могат да поемат и разрешат</p>		
--	--	--	--

	<p>всеки казус, защото имат подготвени кадри в няколко ресора. Щом на кантората и се налага от практиката да използва повече от един назначен служител за различните ресори, то какъв е смисъла от този един назначен служител във фирма на професионален домоуправител? Дори световни и мултинационални компании използват външни консултанти.</p> <p>С тези изисквания изцяло ограничавате фирмите в избора си за работа с външни фирми. Все пак ще е нецелесъобразно поддържане на технически и юридически персонал и допълнително да се заплаща към външни услуги за широкия спектър дейности, който е невъзможно на практика да бъде извършван от 1 човек.</p> <p>Масово в сградите се наблюдават течове , в този ред на мисли не е ли по-добре да се помисли за задължително нает хидро инженер с опит от поне три години, както и всяка фирма да притежава поне един специализиран автомобил автовинетка, за да може веднага да предостави възможността на вече наетия хидроинженер да направи оглед на покрива?</p> <p>Предвид, че управлението на една етажна собственост е с изключително широк спектър на различни услуги е абсолютно немислимо да има задължително наети лица за конкретни дейности, които са толкова малка част от цялостното управление.</p> <p>Прави впечатление, че точно проблемните дейности на големите фирми не са включени като задължителни изисквания. Например: Защо няма изисквания за почистващия персонал? – това е нещо, което ежедневно касае съгражданите ни и е плод на разтрогване на много договори с големите фирми, заради ниското качество. Причината е същата – използват се външни изпълнители, които са специалисти в тяхната област!</p>		
--	--	--	--

	<p>Всички тези тясно определени изисквания са абсолютен скрит лицензионен режим, които в голямата си част има за цел да елиминира малкия бизнес, които дава прехрана на много семейства и заплаща данъци към държавата.</p> <p>Така предложените промени по никакъв начин няма да доведат до повишаване на качеството на услугата, защото това става единствено в конкурентна среда, а явно целта на изменението в закона е точно обратната – затрудняване на навлизането на бъдещите фирми и оцеляването на малките такива.</p> <p>Очевидно, е че измененията в частта за изискванията са изцяло лобистки и не е в интерес на гражданите, което е възможно да доведе до протести и залагане на бомби със закъснител за управляващите, ако изобщо позволят да се прокара подобен интерес.</p> <p>Бихме добавили, че и комисията за защита на конкуренцията следва задължително да се възпротиви на опитите за налагане на олигопол от няколкото големи фирми, което ще е предпоставка и за бъдещи картелни споразумения за по-високи цени.</p> <p><b>Силно се надяваме, че тези абсурди няма да бъдат допуснати от Правната комисия, както и други ресорни комисии, които са засегнати в подготвянето на закона, преди да бъде предложен за гласуване от Народното събрание.</b></p>		
<p>Петър Николов, публикувано на Портала за обществени консултации</p>	<p><b><u>Предложения (становище) по проект за ЗИД на ЗУЕС</u></b></p> <p><b>Изготвеният и предложен за обществено обсъждане законопроект е воден и мотивиран от единствената цел да „улесни“ процеса по „усвояване“ на средствата, предвидени в Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ), които са представяни на българската общественост (подобно на средствата от другите фондове на ЕС и по злополучната Национална програма за</b></p>	<p>Предложението се приема принципно, с изключение на тези, третиращ</p>	<p>Предложението за промени (чл. 7, ал. 2, т. 3 ) не се приема предвид обстоятелството, че извършването на определено действие следва да бъде установено при възникване на спор, удостоверяването се</p>



<p><a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a></p>	<p>саниране) като „манна небесна“ и „магическо средство“, което едва ли не ще реши проблемите не само с енергийната ефективност, но и с трагичното състояние и липсата от десетилетия на адекватна поддръжка на жилиния фонд в т. нар. многофамилни жилищни сгради (сгради в режим на етажна собственост). Общеизвестно е, че това далеч не е така и че всички тези средства достигат само за малка част от огромния сграден фонд, попадащ във въпросната категория и се използват основно за незаконно обогатяване на приближени до властта фирми и на самата власт посредством нискокачествено, но надписано в пъти облепване със стиропор, подмяна на дограми и други „енергоефективни“ мерки със примуществено съмнителен ефект (които само на документи, но не и на практика са необходими и ефективни) на констуктивно компрометирани и неустойчиви на земетръс сгради, с купища проблеми от техническо естество (вкл. по конструкцията и различните инсталации – ВиК, ОвиК, електро, пожарозащитна, мълниезащитна и т.н.), които остават неотстранени и „опаковани“/скрити под „санираната“ фасада. В законопроекта се съдържа частичен опит за създаване на някаква регламентация на т. нар. „професионални управители“, очевидно подчинен на главната цел за бързо „усвояване“ на „големите“ пари по НПВУ (и от други източници на изцяло или отчасти безвъзмездно европейско или национално публично финансиране). На същата цел, поне на думи, са подчинени и преобладаващата част от останалите предлагани със законопроекта изменения и допълнения (за намаляване на изискуемия кворум за провеждане на ОС на ЕС и на нужното мнозинство за приемане на определени, необходими за „усвояването“ на въпросните публични (бюджетни) средства решения; за провеждане на ОС в смесен режим –</p>	<p>и чл. 7, ал. 2, т. 3 и чл. 7, ал. 3</p>	<p>извършва при предоставяне на декларацията срещу подпис и дата, удостоверяващи получаването на същата, като е дадена и възможността декларацията да бъде подадена на електронния адрес на управителния съвет (управителя), което по същия начин е уредено в Закона за електронния документ и електронния подпис, като е установено, че „Потвърждаване на получаването на електронно изявление“ не е необходимо, за да се смята, че е получено от адресата, освен ако страните са уговорили друго. Ако страните са уговорили, че се изисква потвърждаване на получаването и не е посочен срок за това, потвърждаването трябва да бъде извършено в разумен срок. ... Потвърждаването на получаването не удостоверява съдържанието на електронното изявление.“ Така посочените два метода за връчване не преграждат възможността</p>
---	---	--	---

	<p>онлайн и присъствено и за неприсъствено догласуване на решенията чрез декларация в 7-дневен срок след провеждане на събранието; за набиране на средствата за поддържане, управление и ремонт в банкови сметки със специално предназначение и т.н.).</p> <p>Преобладаващата част от предлаганите промени, техните формулировки, както и придружаващите законопроекта формални и повърхностни доклад, мотиви и частична предварителна оценка на въздействието за съжаление ясно илюстрират следните направления на генерални (изначални) пропуски и пороци:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Дълбоко непознаване (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) на действителните проблеми при управлението и поддържането на т. нар. сгради в режим на етажна собственост, както и на действителните причини за тези проблеми;</li> <li>- Непознаване и/или negliжиране (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) на: порочната и противоречива практика по прилагане на ЗУЕС от страна на кметовете на общини/райони в Република България и подпомагащите ги администрации; количеството, капацитета и нивото на компетентност на служителите в общинските и районните администрации, отговорни за изпълнение на вменените на кметовете правомощия по ЗУЕС; фактическият отказ/неспособност на преобладаващата част от кметовете и техните администрации (особено в големите градове като София) изобщо да съблюдават и изпълняват дори понастоящем възложените им от закона задължения; фактическият отказ/неспособност/липса на капацитет на кметовете на общини да контролират кметовете на райони (в големите градове с районно деление) и на областните управители да контролират кметовете на</li> </ul>		<p>същото да се случи и по друг незабранен от закона начин, стига да е спазен съответният удостоверителен ред.</p> <p>Предложението за промени третиращо чл. 7, ал. 3 от ЗУЕС не се приема предвид обстоятелството, че в така даденият 15-дневен срок са дадени няколко възможности за предоставяне на информацията, включително когато лицето не се намира физически в етажната собственост, отделно при определяне на срока е съобразена необходимостта за заплащане на месечните разходи за етажната собственост.</p>
--	--	--	--

	<p>общини и кметовете на райони за спазването на ЗУЕС - все въпроси, които задължително следва да бъдат детайлно и компетентно анализирани преди изготвянето и предлагането за обществено обсъждане на каквито и да било законови промени;</p> <p>- Непознаване (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) на проблемите и усложненията от юридическо естество, до които води прилагането на ЗУЕС в досегашния му вид, в т. ч. непознаване на практиката на съдилищата и действието на съдебните актове във връзка с прилагането на закона (които задължително следва да бъдат детайлно и компетентно анализирани преди изготвянето и предлагането за обществено обсъждане на каквито и да било законови промени, вкл. с оглед на възможните ефекти и усложнения от каквито и да било предлагани промени, които потенциално биха възникнали при съдебно обжалване по реда на ЗУЕС).</p> <p>- Почти пълно игнориране (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) на множеството получени становища, поставени проблеми и направени предложения от основните адресати и потърпевши от законопроекта (гражданите - собственици, ползватели и обитатели в сгради в режим на етажна собственост) в рамките на проведения през 2019 г. нарочен обществен дебат как да бъде изменен и допълнен ЗУЕС, налични и до ден днешен (т.е. повече от 3 години) на интернет страницата на МРРБ (<a href="https://www.mrrb.bg/bg/jilistna-politika/etajna-sobstvenost/promeni-v-zues-2019-g/registur-na-postupilite-predlojeniya/">https://www.mrrb.bg/bg/jilistna-politika/etajna-sobstvenost/promeni-v-zues-2019-g/registur-na-postupilite-predlojeniya/</a>);</p> <p>- Нежелание и липса на капацитет (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) за действително разрешаване на множеството проблеми, трупани с десетилетия (вкл. през целия период</p>		
--	---	--	--

	<p>на действие на ЗУЕС до момента), във връзка с управлението и поддържането на многофамилните жилищни сгради (сгради в режим на етажна собственост) – <u>показателно в това отношение е и горепосоченото игнориране на стотиците писмени становища, мнения и предложения на гражданите, които повече от 3 години, а очевидно и понастоящем МРРБ не желае да обсъди в детайл, като публично, писмено, адекватно и компетентно аргументира приемането, респ. неприемането им било като конкретни предложения за включване в ЗУЕС, било като отправна точка за изготвяне на такива от лица с необходимия опит и експетиза. Това освен всичко останало е залупотреба с доверието на данъкоплатците и подигравка с отделеното време и положените усилия от активните граждани и организации, които са ги написали, като същевременно действа изцяло демотивиращо за тях и за останалите граждани и организации да участват в последващи подобни дебати (инициативи), в т. ч. в настоящото обществено обсъждане. Неслучайно, активността в преобладаващия брой обществени обсъждания на проекти на нормативни актове е нулева или пренебрежително минимална.</u></p> <p>- Желание (от страна на съставителите и вносителите на законопроекта) с приемането на предлагания законопроект да „обслужат“ интереси извън обществения интерес, в т. ч. извън интереса на основните адресати на ЗУЕС - собствениците, ползвателите и обитателите в сгради в режим на етажна собственост.</p> <p>Действително и значимо подобряване на управлението и поддържането на многофамилните жилищни сгради е невъзможно да бъде постигнато без създаването на адекватна законова и подзаконова рамка, основана на цялостен и компетентен анализ в горепосочените направления и без цялостно, адекватно и компетентно аргументирано обсъждане на</p>		
--	---	--	--

	<p>всички налични становища и предложения (в т. ч. стотиците писмени такива в рамките на проведения през 2019 г. нарочен обществен дебат как да бъде изменен и допълнен ЗУЕС), <b>каквито предлагам да бъдат извършени и публикувани преди да бъде предлаган за обществено обсъждане по ЗНА какъвто и да било законопроект за изменение и допълнение на ЗУЕС.</b> Формално написаните за целите на настоящия законопроект мотиви, доклад и частична оценка на въздействието са изцяло голословни, неадекватни и несъответни нито на действителните проблеми и причините за тях, нито на състоянието, капацитета и порочната и безнаказана практика на оправомощените от ЗУЕС органи на изпълнителната власт и подпомагащата ги държавна и общинска администрация, нито на практиката на съдилищата и действието на съдебните актове във връзка със ЗУЕС. В тях безкритично и в абсолютно несъответствие с фактическата и правна реалност са описани въображаеми „розови“ сценарии (резултати) от предлаганите промени, които не могат да бъдат постигнати с предлаганите промени. Не е направено и поне елементарно реално (а не формално) мисловно усилие, което би показало, че дори извън всичко друго няма как предлаганият законопроект да не изисква допълнителни бюджетни средства (след като се създава нов регистрационен режим, проверка на протоколи от ОС за избор на изпълнителен орган на всички ЕС и на други данни, издаване на удостоверения за това и т.н. от общинските и районните администрации, които и без тези допълнителни и значителни по обем задължения не разполагат с адекватен количествен, качествен и финансов капацитет да извършват адекватно и законосъобразно дори и досегашните си много по-малки по обем задължения по ЗУЕС).</p>		
--	--	--	--

	<p>Предвид всичко гореизложено предлагам преди предлагането не само на настоящия, но и на какъвто и да било друг ЗИД на ЗУЕС:</p> <p><b>А. Да бъде извършена цялостна, реалистична, адекватна и компетентна последваща оценка на въздействието от приложението на ЗУЕС, която да обхване резултатите (последниците) от прилагането на закона от момента на приемането му до сега и да включва всички заинтересовани страни (не само гражданите и организациите, но и компетентните по закона държавни (в т. ч. съдебни) и общински органи и техните администрации). При тази оценка предлагам да бъдат взети под внимание и да бъдат детайлно анализирани и всички налични писмени становища, мнения и предложения от граждани и организации (в т. ч. стотиците такива в рамките на проведения през 2019 г. нарочен обществен дебат как да бъде изменен и допълнен ЗУЕС). Единствено по този начин (но само при реален и компетентен анализ и оценка, а не формални такива, както обикновено се прави) биха могли правилно и в цялост да бъдат идентифицирани действителните проблеми при управлението и поддържането на т. нар. сгради в режим на етажна собственост и действителните причини за тези проблеми;</b></p> <p><b>Б. Да бъде проучен опитът на други държави, където има подобен сграден фонд, като бъде анализирано дали, кое, доколко и по какъв конкретен начин би могло да бъде взаимствано и приложено на практика у нас (вкл. като се отчетат битово-социалните, правните, институционалните, културните и др. разлики спрямо нашата държава и общество).</b></p>		
--	--	--	--

	<p>Бих искал да отбележа, че, като собственик на самостоятелни обекти в сгради в режим на етажна собственост (вкл. участник в управителни органи на такива) и на база на многогодишни наблюдения, неподдържането на сградния фонд и неучастието в управлението на общите части от страна на собствениците, ползвателите и обитателите в масовия случай се дължи на тяхната незаинтересованост. Тя е резултат преди всичко на „култивираното“ с десетилетия съзнание на българина, че общите части на сградите не са негов конкретен ангажимент за разлика от индивидуалната му собственост (жилище, гараж, ателие и т.н.), тъй като са общи, т.е. на всички останали собственици са и те да си ги поддържат. А и освен това дори да не плати една или повече вноски за поддържането и/или ремонта им, другите ще ги покрият, а и все ще се намери някой и друг „будала“, който да стане управител или касиер. Към това следва да се добави и преобладаващата липса на правосъзнание в нашето общество (съзнание за познаване и доброволно съблюдаване на закона и на нормативно установените в обществен интерес правила, независимо дали ни се харесват или не). Важна обаче е основната причина за подобно съзнание, незаинтересованост и липсата на правосъзнание (в конкретния случай за запознаване и съобразяване със ЗУЕС) и тя е <b>отсъствието на адекватни, ясни и справедливи законови правила и най-вече на адекватен работещ системен и справедлив механизъм за контрол и налагане на санкции при неизпълнение на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите за участие в управлението и поддържането на общите части.</b> Създаденият със ЗУЕС и действащ и понастоящем принцип на нещо като „другарски съд“, при който за да бъде санкциониран недобросъветен собственик, ползвател или обитател (вкл. управител на ЕС) трима негови съседни трябва да пишат констативен протокол за нарушение (неизпълнение на</p>		
--	---	--	--

	<p>задължение) и да го представят в общинската (районната) администрация очевидно не работи и няма да проработи. Още повече при изначалната масова липса на правосъзнание (в т.ч. непознаване на закона) у етажните собственици, ползватели и обитатели. Това лесно може да бъде установено не само от писмените становища на гражданите, но и при проверка на броя, подадени в общинските (районните) администрации подобни констативни протоколи. Същевременно макар подобен екзотичен подход за инициране на административно наказателни производства по ЗУЕС да спестява значителен административен и финансов ресурс на общинската и районната администрация, тъй като в общия случай изобщо не се стига до извършване на действия от тяхна страна по съставяне на актове за установяване на административни нарушения и по издаване на наказателни постановления, той <b>на практика води до безнаказаност на собствениците, ползвателите, обитателите, както и на управителите и членовете на УС и КС, които нарушават или не изпълняват задълженията си по ЗУЕС и създава усещане за несправедливост у всички останали, които спазват правилата, което нерядко прераства в неспазването и нарушаването на ЗУЕС и от тяхна страна, демотивация и отказ за участие както в ОС, така и в прякото управление на ЕС</b> (като управител, касиер, член на УС или КС). Като резултат от това в множество етажни собственоности цари пълен хаос, липса на изпълнителни и/или контролни органи, масово неплащане на парични вноски и неподдържане на общите части. Широко прокламираните в предлагания законопроект като „панацея“ на проблемите, свързани с управлението и поддържането общите части в сградите в режим на ЕС „професионални управители“ (търговци, управляващи ЕС) сами по себе си не могат и няма да решат тези проблеми при посочената липса на адекватни, ясни и справедливи</p>		
--	--	--	--



	<p>законови правила и реален, адекватен, работещ и справедлив санкционен механизъм. Колкото и каквито и регистрационни режими и застраховки да бъдат измислени за тях, това са едни чисто формални изисквания, които лесно могат да бъдат формално преодоляни (както се случва на практика във всички области в нашата държава, в които няма реален, адекватен, своевременен и ефективен контрол от страна на органи на власт). Да се разчита на гореописания „другарски съд“ (независимо дали под формата на контролен съвет, когато е избран такъв, или на други трима съседни) да иницира конкретното санкциониране и административно наказване на „професионалните управители“ е също толкова несъстоятелно, колкото и очакването за съставяне на констативни протоколи срещу съседни (вкл. непрофесионални управители). Наред с това от множеството получени писмени становища (вкл. в рамките на проведения през 2019 г. нарочен обществен дебат как да бъде изменен и допълнен ЗУЕС, а и по настоящото обществено обсъждане) е очевидно, че т. нар. „професионални“ управители в масовия случай изобщо не са такива и на практика се справят с управлението по-зле от непрофесионалните такива (собственици, ползватели или обитатели) именно, защото не са пряко заинтересовани от доброто и законосъобразно управление на ЕС (което между прочем е свързано със значително повече разход на човешки и финансови ресурси от тяхна страна отколкото про-форма управлението, което масово извършват при неспазване на изискванията на закона, разчитайки на незаинтересоваността и непознаването на закона от страна на повечето собственици, ползватели и обитатели и на липсата на реален работещ санкционен механизъм спрямо тях). В общия случай тези фирми - „професионални“ управители – са водени единствено от стремеж за лесна печалба без много усилия, като независимо от декларирания на хартия (по</p>		
--	---	--	--

	<p>рекламни брошури, на сайтове и т.н.) респектиращ опит, капацитет и обем от услуги, на практика след избирането им налагат на шепата избрали ги собственици (които стават нещо като техни застъпници и защитници пред останалите, които не са ги избрали и не ги искат) договор, противоречащ на редица императивни разпоредби на ЗУЕС в ущърб на ЕС и на практика се съсредоточават основно в събирането на ежемесечните вноски (вкл. тези за тяхното възнаграждение), които много често са незаконосъобразно определени, т.е. действат на практика основно като касиери, макар по закон изобщо да нямат право да бъдат такива, сливайки по законово недопустим начин функциите на управител и касиер. Същевременно тези „професионални“ управители изобщо не предприемат дължимите по закон действия за законосъобразно (т.е. в съответствие с обществения интерес, въздигнат в закон) управление и поддържане на общите части, а не за такова в несъответствие с изискванията на закона и в интерес (или поне въображаем такъв) на група собственици, ползватели и обитатели, измежду избраните ги за управител на ЕС и подсказващи им как и какво да правят (вкл. при разходването на общите средства), с които са се сблизили. В тази връзка не се предприемат действия за привеждане на книгата на ЕС в ред (тъй като обикновено тя или изобщо не се води или в нея има непълни и/или неверни данни), не се предприемат действия за: установяване на действителните собственици/ползватели на самостоятелните обекти в сградата, на техните идеални части от общите части, респ. за определянето им по реда на ЗУЕС; установяване на действителния брой обитатели и подлежащи на извеждане животни във всеки един самостоятелен обект. В резултат от това: ежемесечните парични вноски за управление и поддържане на общите части и за фонд „Ремонт и обновяване“ не се определят/не се привеждат в съответствие с императивните изисквания на ЗУЕС; свикват се и се провеждат</p>		
--	--	--	--

	<p>незаконсъобразни общи събрания (вкл. като манипулативно се вписват като гласували, лица, които по закон изобщо не могат да участват в приемането на решения от ОС, тъй като реално не са собственици, ползватели или редовно упълномощени техни представители), чиито решения при обжалване подлежат на отмяна от съда, като тази отмяна може да стане окончателен факт (т.е. съдебното решение да влезе в сила) години след приемането на незаконсъобразното решение (особено предвид факта, че „професионалните“ управители не спазват императивните изисквания на ЗУЕС за предоставяне на протоколите от ОС и на приложенията към тях на собствениците, ползвателите и обитателите, като считат, че със залепването на някакви съобщения на входа на сградата са изпълнили законовата процедура, но всъщност срокът за съдебно обжалване за неполучилите протокола собственици изобщо не е започнал да тече). Това създава хаос години след като е приключил мандата на отговорните за хаоса „професионални“ управители, тъй като съдебните решения имат обратно действие и решенията на ОС се считат за отменени от момента на приемането им (а не от момента на влизане в сила на съдебното решение). Напълно възможно и случващо се е да бъде отменено и самото решение за избор на „професионалния“ управител години, след като е бил избран и е бил вписан в регистъра на общинската/районната администрация или е подал уведомление по сегашния чл. 46б от ЗУЕС (ако изобщо е подал такова, тъй като понастоящем тези уведомления масово не се подават, а общинските/районните администрации нехаят и дори при сигнал, че не са подадени не налагат предвиденото в ЗУЕС административно наказание, щом не е подаден констативен протокол от „другарския съд“). Възниква въпросът каква отговорност и по какъв начин понася този „професионален“ управител, който е организиран незаконното си</p>		
--	---	--	--

	<p>избиране и/или провеждането на други незаконни ОС и приемането на други незаконни решения. Също така – каква отговорност ще понесат кметовете и общинските/районните служители, които са регистрирали незаконно избрания „професионален“ управител и са му издали удостоверение за това и които с предлагания законопроект се предлага да регистрират и издават удостоверения не само на управителите/УС на сдруженията по ЗУЕС, но и тези на всички етажни собственици. Особено в случаи, при които от представения в общинската/районната администрация протокол е очевидно, че са нарушени императивни разпоредби на ЗУЕС относно свикването, провеждането и приемането на решения от ОС на ЕС.</p> <p><b>Налице са и множество пропуски/проблеми в разписването на конкретните текстове на предлагания законопроект, които предлагам да бъдат цялостно анализирани, преосмислени и пренаписани след извършване на горепосочените анализи, проучвания и оценки. Основните от тях са в предлаганите редакции на следните законови разпоредби:</b></p> <p><b>1. Чл. 6, ал. 1:</b></p> <p><b>1.1.</b> Предлаганото регламентиране с <b>новата т. 8а</b> на задължение на собствениците за участие (лично или чрез пълномощник) във вземането на решения от общото събрание не кореспондира с разпоредбата на чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС (в която участието в управлението на ЕС е регламентирано като право, а не като задължение на собствениците на самостоятелни обекти), както и с нормите на чл. 14, ал. 1 и ал. 3, които предвиждат участието чрез пълномощник също като правна възможност, а не като задължение (когато собственикът/ползвателят не може да участва в ОС). Същевременно <u>въвеждането на законово</u></p>		
--	--	--	--

	<p><u>задължение, което не е скрепено с реално приложима санкция, превръща това задължение в пожелание и го обезсмисля като такова.</u> Това е така, тъй като предвиденото административно наказание (в чл. 55, ал. 1 от ЗУЕС) за неизпълнение на задължение по ЗУЕС от страна на собственик, ползвател или обитател се установява и налага от общинската/районната администрация единствено при условие, че преди това нарушението е установено в констативен протокол, съставен от посочения по-горе „другарски съд“ от трима съседни или от управителя, (ако е външен) и двама съседни (чл. 57, ал. 1 и 3 от ЗУЕС) и този протокол е предоставен на общинската/районната администрация. Това на практика означава, че <u>за да се приложи безумният санкционен механизъм по ЗУЕС</u> (който както вече бе аргументирано е в основата за нефункционирането на закона и за незаинтересоваността и неучастието на собствениците, ползвателите и обитателите в управлението на общите части в сгради в режим на ЕС) <u>всяко ОС</u> (в което в общия случай няма да участват голяма част, а често и преобладаващата част от имащите право на глас) <u>трябва да се превръща в „наказателна акция“ срещу неприсъствалите/неучаствалите във вземането на решенията от дневния ред от страна на присъствалите/участвалите техни съседни.</u> Освен ненужните усложнения по писане на множество констативни протоколи (които в общия случай ще откажат присъствалите), <u>евентуалното теоретично (но практически неосъществимо) подобно усилие (действие) би предизвикало ответна „наказателна акция“ на следващо/следващи ОС от неприсъствалите/неучаствалите „нарушители“ по отношение на тези, които са съставили и представили в общината/района</u></p>		
--	--	--	--

	<p><u>констативните протоколи, както и по отношение на останалите „изправни“ съседи, които не са се противопоставили на тези действия, в случай че някой/някои от тях си позволи/позволят да отсъства/т/да не участва/т в следващо ОС.</u> С други думи и без друго не добрите (в масовия случай) съседски отношения биха се „взривили“ и превърнали в открит конфликт и безсмислено противопоставяне (дори само поради тази причина и извън множеството други поводи за противопоставяне, заложи в закона). Наред с това в подобна ситуация управителят, особено ако е „професионален“ (външен за ЕС), би рискувал „меко казано“ да влоши отношенията си със санкционирани собственици/ползватели, ако се е съгласил да участва в съставянето на констативния протокол, респ. с тези, които са присъствали на ОС и са изявили желание да бъдат санкционирани неприсъствалите, ако е отказал да участва в „другарския съд“. Очевидно описаната (единствено възможна, ако трябва да се прилага досегашния и предлаган да остане и със законопроекта законов механизъм за налагане на административни наказания за неизпълнение на задължения по ЗУЕС) ситуация не е изгодна и не е в интерес нито на собствениците, ползвателите и обитателите в сгради в режим на ЕС, нито на т. нар. „професионални“ управители, нито отговаря на обществен интерес и на прокламираните със законопроекта цели, тъй като по никакъв начин няма да допринесе за подобряване заинтересоваността и ангажираността за участие в управлението на ЕС и оттам за по-доброто управление и поддържане на общите части на сградния фонд. Отделно от това, предвид описаното в настоящата точка, евентуалното прилагане на предвидения в ЗУЕС санкционен механизъм, потенциално би</p>		
--	--	--	--

	<p>довело и до съдебно обжалване на наложените административни наказания и възможни допълнителни усложнения и конфликти в ЕС. Предлаганата нова разпоредба на т. 8а не кореспондира и с чл. 20 от ЗУЕС (където е регламентирано задължение на собствениците/ползвателите за участие в управлението като управител/член на УС/член на КС(контрольор)). В цитираната норма са предвидени хипотези, при които собственикът/ползвателят може да откаже да участва в управлението (свързани с трайна фактическа невъзможност поради болест или дълготрайно отсъствие през съответната година), без това да се третира като неизпълнение на регламентирано в ЗУЕС задължение, които са напълно реално осъществими и обективно биха препятствали и участието в ОС. Още повече, че тъй като участието в конкретно ОС е еднократно действие, фиксирано във времето, е напълно реално невъзможността за участие да се дължи и на краткосрочно отсъствие и/или заболяване, неотменим служебен или личен ангажимент, внезапен инцидент от всякакво естество и др. под., които включително предвид момента на реално узнаване за датата на събранието или други обективни обстоятелства да не позволяват участие и чрез пълномощник (вкл. напр. защото няма подходящ или желаещ да бъде такъв), което освен това както бе посочено съгласно чл. 14, ал. 1 и 3 от ЗУЕС е правна възможност (т.е. не е задължително). Същевременно в предлаганата нова т. 8а не е предвидена никаква възможност за освобождаване от задължението за участие в конкретно ОС при обективна невъзможност за участие (лично или чрез пълномощник). В допълнение новата т. 8а не е съобразена и с чл. 6, ал. 2 във връзка с чл. 5, ал. 2 от ЗУЕС, тъй като от нея във връзка с нормата на</p>		
--	---	--	--

	<p>чл. 6, ал. 2 следва, че ползвателите са длъжни да участват и във вземането на решения, за които не могат да гласуват съгласно разпоредбата на чл. 5, ал. 2, освен ако изрично не е уговорено друго. Предвид всичко изложено <b>ПРЕДЛАГАМ</b> проекторазпоредбата на т. 8а да отпадне изцяло и след горепосочените анализи, проучвания и оценки да бъде разработен изцяло нов, конституционно и законово издържан, адекватен, действащ и ефективен механизъм за контрол и налагане на санкции от страна на органи на власт (вкл. по сигнал/сезиране от отделен гражданин/организация – собственик/ползвател/обитател или орган на ЕС (вкл. управител/УС/КС/контрольор)) <b>при неизпълнение/нарушаване на задълженията на собствениците, ползвателите, обитателите и органите на ЕС (управител/УС/КС/контрольор) по ЗУЕС, като след изготвянето му да бъде детайлно анализирано и адекватно обосновано (като се отчетат всички житейски и правни ефекти, както и реалното реализиране на поставените цели) дали, доколко и кои конкретни права на собствениците, ползвателите и обитателите да бъдат въздигнати в законови задължения и то само в случай, че могат да бъдат скрепени с реална, действаща, ефективно приложима, законосъобразна и целесъобразна санкция.</b></p> <p><b>1.2.</b> Не е ясна целта на изменението на т. 10. Отделно от това ЗУЕС навсякъде борави с понятието „разходи за управление и поддържане“, за което има и легална дефиниция в § 1, т. 11 от ДР на ЗУЕС, в която тези разходи са изброени общо, без да е налично отграничение кои от тях са само „разходи за управлението“ и кои са само „разходи за поддържането“. Със</p>		
--	---	--	--



	<p>законопроекта не се предлага изменение на тази легална дефиниция. Предвид изложеното <b>ПРЕДЛАГАМ предлаганото изменение на т. 10 в този му вид да отпадне от настоящия, както и от какъвто и да е бъдещ проект на ЗИД на ЗУЕС.</b></p> <p><b>2. Чл. 6, ал. 3</b> – от формулировката на предлаганото изменение следва, че обитателите имат и задължението по новата т. 8а, което противоречи на разпоредбата на чл. 5, ал. 4 от ЗУЕС (съгласно която обитателите не могат да участват във вземането на решения от ОС, тъй като могат да участват в управлението на ЕС само със съвещателен глас), както и на разпоредбата на чл. 14, съгласно която в ОС чрез пълномощник могат да участват единствено собствениците и ползвателите. Също така изключването на обитателите от обхвата на задължението за заплащане на разходите за управление и поддържане на общите части не кореспондира с разпоредбите на чл. 48, ал. 8, чл. 51, ал. 5, 6 и 7 от ЗУЕС, които предвиждат задължение за заплащане на същите разходи и от обитателите. Отделно от това, освобождаването на обитателите от задължението за заплащане на разходите за поддържане и управление и възлагането на тези разходи изцяло в тежест на собствениците не е аргументирано по никакъв (нито житейски, нито правно) начин. Необосновано и лишено от логика е заплащането от собствениците, които не ползват самостоятелните си обекти и респ. общите части на сградата да заплащат разходите за поддържането им (които са основно за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьора), т.е. да заплащат за услуги, които на практика не ползват и то за сметка на други лица, които реално ги ползват и от които зависи размерът на тези разходи. По този начин освен всичко останало реално</p>		
--	---	--	--

	<p>ползващите услугите няма да са заинтересовани нито да пазят чистотата на общите части, нито да пестят ток, вода, отопление, нито да ползват по-малко и да пазят асансьорите, с цел намаляване на общите „режийни“ разходи и респ. на дължимите от тях вноски, тъй като всичко ще се плаща от собственика (без той да има възможност да влияе върху размера на тези разходи и вноски). Същото важи до голяма степен и за разходите за управление, тъй като те обикновено са основно свързани с дейностите по текущото управление на общите части (вкл. плащането на „режийни“ и комуникация с изпълнителите на дейностите по почистване, абонаментно обслужване на асансьорите, доставиците на комунални услуги по електроснабдяване, водоснабдяване и топлоснабдяване) и събирането на ежемесечните вноски. В допълнение подобно необосновано и неотговарящо на житейските реалности предложение е вероятно да срещне масова съпротива от собствениците на самостоятелни обекти (които в общия случай ще трябва да търсят възстановяване на заплатените средства от наемателите на обектите им, т.е. ще се явят като посредник между реално живущите в сградата и ползващите заплащаните от тях услуги и касиера на ЕС) и едва ли ще допринесе за повишаване на събираемостта на ежемесечните вноски за покриване на разходите за управление и поддържане на общите части, особено като се има предвид, че собствениците, които не живеят в сградата е вероятно да бъдат и по трудно откриваеми от касиера и управителя. Предвид изложеното <b>ПРЕДЛАГАМ</b> проектоизменението на чл. 6, ал. 3 да отпадне и да бъде цялостно преосмислено в рамките на горепредложените анализи, проучвания и оценки, след които да бъде цялостно,</p>		
--	--	--	--

	<p><b>адекватно, житейски и правно обосновано дали изобщо, доколко и по какъв конкретен начин да бъде включено в бъдещ проект на ЗИД на ЗУЕС.</b></p> <p><b>3. Чл. 7, ал. 2, т. 3</b> – проектоизменението не е съобразено с обстоятелството, че немалко собственици и ползватели на самостоятелни обекти в сгради в режим на ЕС са възрастни хора, които не ползват съвременни комуникационни технологии, в т. ч не разполагат с електронна поща и не могат да боравят с такава. Предвид това предлаганото изменение е житейски необосновано и <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да отпадне.</p> <p><b>4. Чл. 7, ал. 3</b> – предвиденото с предлаганото изменение подаване на декларация от собственика и за изискуемите от закона данни за обитателите, пребиваващи в неговия обект на самостоятелно правно основание (договор за наем или друго правоотношение) не е аргументирано по никакъв начин (нито житейски, нито правно). Същевременно не е ясно (нито е обосновано) как то ще допринесе за по- доброто водене на книгата на етажната собственост и за своевременното ѝ попълване с пълни и достоверни данни за всички обитатели и отглежданите от тях, подлежащи на извеждане, животни. В общия случай собственикът-наемодател изобщо може да не разполага с достоверна информация във всеки един момент за точния брой хора, които обитават/използват самостоятелния му обект, още по-малко за броя на животните, които отглеждат и извеждат навън. В тази връзка възлагането със закон на собственика да декларира тези данни има потенциала да доведе до още по-голям хаос, недеклариране, несвоевременно или невярно деклариране на данните. Отделно от това както бе изложеното вече по-горе (вкл. в т. 1.1) законопроектът, подобно</p>		
--	---	--	--

	<p>на понастоящем действащия ЗУЕС, не съдържа конституционно и законово издържан, адекватен, работещ и ефективен механизъм за контрол и налагане на санкции при неизпълнение на задълженията на собствениците (както и на останалите адресати на такива) по ЗУЕС, предвид което <u>нововъведеното с проектоизмененията на чл. 6, ал. 1, т. 16 и чл. 7, ал. 3 задължение за подаване на декларация на практика не е скрепено с реално приложима санкция, което само по себе си го превръща в пожелание и го обезсмисля като задължение.</u> С особена острота от години стои и продължава и понастоящем да стои и въпросът защо трябва да се вписват, а с предлаганите изменения и декларираат данни, които по силата на действащото законодателство следва да са налични или вече декларирани в общинските/районните администрации (предвид законово регламентираните задължителни процедури по регистрация по постоянен и настоящ адрес, издаване на актове за гражданско състояние (вкл. актове за раждане и за смърт, удостоверения за наследници), деклариране/служебно предоставяне на данни при извършване сделки с вещни права върху недвижими имоти, придобиване на вещни права при наследяване, по завещание и т.н.), които разполагат с преобладаващата част от предвидените в чл. 7, ал. 2 и 6 от ЗУЕС данни. Защо толкова години не се предвижда в ЗУЕС адекватен механизъм и задължение на общинските/районните администрации, скрепено с реални, работещи и ефективни санкции при неизпълнението му, за периодично предоставяне на управителите (независимо дали вътрешни или външни за ЕС)/председателите на УС (особено сега, след като, макар и с огромно закъснение, у администрацията в МРРБ отново правилно е назряла идеята за</p>		
--	---	--	--

	<p>регистрирането им и когато не е създадено сдружение на собствениците, което беше заменено преди години с провалилия се и изначално неадекватен действащ понастоящем режим на уведомяване по чл. 46б от ЗУЕС) на наличните в съответната общинска/районна администрация (както и на тези, които лесно биха могли да бъдат осигурени чрез получаването им по служебен път от други администрации) подадени/декларирани по силата на други закони данни, необходими за пълното, своевременно и достоверно попълване на книгата на ЕС на съответните сгради?! Именно това, както и регламентирането на адекватен, работещ и ефективен механизъм за контрол и налагане на санкции при неизпълнение на задълженията по ЗУЕС реално би оказало съществено съдействие на етажните собственоности и техните управителни органи, а не общи и изпразнени от действително съдържание и смисъл разпоредби от сорта на тази по чл. 44, ал. 1, т. 19 от ЗМСМА. Вместо това обаче предлаганото с проектозакона ново деклариране на данните с декларация по образец е поредната про-форма предлагана (от очевидно възприемащата се за самодостатъчна безнаказана администрация, която нехае за реалното положение, проблемите, мнението и предложенията на хората, които я издържат) законова промяна, която няма да реши, а единствено може да задълбочи проблема, тъй като по силата на закона ще се въведе допълнителна тежест за собствениците, ползвателите и управителните органи в етажните собственоности, която нито ще гарантира своевременното, пълно и достоверно деклариране на данните и респ. коректното попълване на книгата на ЕС, нито ще допринес за подобряване на управлението и поддържането на общите части. Напротив, единствено може да демотивира</p>		
--	---	--	--

	<p>още повече собственици/ползватели от подаване на каквито и да било данни и/или на коректни данни и да задълбочи стоящите от години проблеми с невъзможността да бъде събрана и поддържана изобщо пълна и достоверна (вкл. идентична на събраната/подадената/декларирана в изпълнение на други закони и налична в администрацията) информация дори относно: действителните собственици на самостоятелните обекти, квадратурата на обектите им и съответстващите ѝ идеалните части от общите части; действителните ползватели и обитатели (вкл. наематели) на самостоятелните обекти в сградата; действителния брой и възраст на членовете на домакинствата на собствениците, ползвателите и обитателите, които живеят/използват самостоятелните обекти в сградата; действителният брой на отглежданите в самостоятелните обекти животни, подлежащи на извеждане. А без пълна и достоверна подобна информация потенциално почти всяко решение на ОС и действие (акт) на управителен орган на ЕС рискува да бъде отменено при съдебно обжалване и то често години, след като е прието или извършено с всички неблагоприятни за етажните собственици, ползватели и обитатели, както и за правни субекти извън тях (вкл. „професионални“ управители) последици от това. Отделно от това предлаганата нова редакция на чл. 7, ал. 3 съдържа и редица неточности и неясноти. Така например не е ясно по какви конкретни начини се подава декларацията (вкл. ако се подава на хартия на конкретно на кого, къде и как се предоставя/изпраща, в т. ч. ако изпълнителният орган е колективен – УС), подписва ли се (вкл. ако се подава на електронния адрес на УС/управителя необходим ли е електронен подпис и ако не е как ще се удостоверява</p>		
--	--	--	--

	<p>авторството и целостта на документа), как ще се удостоверява получаването на декларацията (вкл. кога е подадена/получена) и т. н., вкл. предвид обстоятелството, че част от тези и други подобни въпроси е възможно впоследствие да бъдат предмет на съдебно установяване във връзка с предявени иски по реда на ЗУЕС. Също така второто изречение на обсъжданата проекторазпоредба предвижда подаване на декларация при промяна единствено на обстоятелствата по чл. 7, ал. 2, т. 5 и т. 6, т.е. при промяна на обстоятелства по останалите точки на чл. 7, ал. 2 не се изисква ново деклариране, в което няма никаква логика (тъй като и тези данни могат да се променят). Отделно от това в предлагания законопроект (в който няма преходни разпоредби) липсва яснота по следните въпроси: какво се случва с досегашните книги на ЕС и вписаните данни в тях; всички наново ли ще подават декларации, включително и тези, в чиито данни няма промяна; за всички данни ли ще се подава наново декларацията или само за тези, в които при влизането в сила на изменението на закона има промяна; ако ще се подава от всички наново, в какъв срок следва да се подаде декларацията от тези, в чиито данни няма промяна; управителят (УС) ще преписва ли наличните в досегашната книга на ЕС данни, за които не са подадени декларации в определен срок след влизане в сила на изменението и ако да какъв е този срок? Предвид всичко изложено <b>ПРЕДЛАГАМ</b> проектоизменението на чл. 7, ал. 3 да отпадне и да бъде цялостно преосмислено в рамките на горепредложените анализи, проучвания и оценки. Също така <b>ПРЕДЛАГАМ</b> всякакви проектоизменения, касаещи книгата на ЕС да бъдат предлагани за обществено обсъждане само и единствено с предварително разработен</p>		
--	--	--	--

	<p>адекватен, реално приложим и ефективен механизъм и задължение на общинските/районните администрации, скрепено с реални, работещи и ефективни санкции при неизпълнението му, за периодично предоставяне на управителите/председателите на УС на наличните в съответната общинска/районна администрация (както и на тези, които лесно биха могли да бъдат осигурени чрез получаването им по служебен път от други администрации) подадени/декларирани по силата на други закони данни, необходими за пълното, своевременно и достоверно попълване на книгата на ЕС на съответните сгради, както и след регламентирането или едновременно с предлагането на адекватен, работещ и ефективен механизъм за контрол и налагане на санкции при неизпълнение на задълженията по ЗУЕС.</p> <p><b>5. Чл. 7, ал. 6 и ал. 8</b> – не е ясно в хипотезата на избран УС: кой точно негов член физически вписва данните от подадените декларации, тъй като няма как това да се извърши от всички заедно; всички членове на УС ли ще се подписват под вписаните данни, за да удостоверят достоверността на пренасянето им от декларациите и датата на вписването. Не е предвиден и срок след получаване на декларацията, в който следва да бъде извършено вписването. <b>ПРЕДЛОЖЕНИЕТО</b> ми е същото като записаното в предходната точка във връзка с чл. 7, ал. 3.</p> <p><b>6. Чл. 11, ал. 1:</b></p> <p><b>6.1. ПРЕДЛАГАМ</b> проекторазпоредбата на новата т. За да отпадне изцяло, тъй като е лишена от смисъл и логика. Това следва от редица други разпоредби както на ЗУЕС в сегашния</p>		
--	---	--	--



	<p>му вариант, така и в предлагания законопроект за изменението му, както и от цялостната логика на закона. Съгласно чл. 10 от ЗУЕС органи на управление на ЕС са общо събрание (ОС) и управителен съвет (УС) или управител, като в чл. 19, ал. 1 от ЗУЕС е регламентирано, че изпълнителният орган на ЕС е УС или управител. В чл. 19, ал. 8 от закона е предвидена възможност за възлагане (по решение на ОС, прието с квалифицирано мнозинство) на правомощията или на част от тях на УС (управителя) на физически или юридически лица, които не са собственици (т. нар. неформално „професионален“ управител). При прието подобно решение упълномощено от ОС лице сключва договор за възлагане (предварително одобрен също с решение на ОС) за срок до две години с това лице. Последното изречение на същата законова разпоредба императивно постановява, че <u>в срока на договора избраното физическо или юридическо лице има правата, задълженията и отговорностите на УС (управителя) по ЗУЕС</u>. В предлаганата със законопроекта нова редакция на <b>чл. 19, ал. 8</b> този текст се запазва с единствената промяна, че „професионалният“ управител вече може да бъде само търговец, вписан в регистъра по чл. 47в (вместо, което и да е физическо или юридическо лице, което не е собственик, както е към момента). Това очевидно означава, че <u>по силата на закона (както в действащата понастоящем негова редакция, така и след евентуално приемане на предлаганите със законопроекта промени) лицето, на което с договор са възложени правомощията или част от тях на УС (управителя) в срока на договора има правата, задълженията и отговорностите на УС (управителя) по ЗУЕС</u>. <u>Последното може единствено да означава, че това лице всъщност има статута и е управител на</u></p>		
--	--	--	--

ЕС за срока на действие на договора и до избора на нов управител или УС, независимо от различните наименования, с които боравят ЗУЕС в сегашната му редакция и предлаганият законопроект за изменението му (и които създават и могат да създадат объркване у непознаващите разпоредбите на ЗУЕС в детайл, каквато са преобладаващата част от адресатите на закона, като включително се използват и могат да продължат да се използват от недобросъвестни „професионални“ управители (каквито са преобладаващата част от действащите понастоящем на пазара фирми) да въвеждат в заблуждение както собствениците, ползвателите и обитателите, така и често некомпетентната, непознаваща в детайл закона и съдебната практика по прилагането му и нехаеща за реалните проблеми общинска/районна администрация, че може паралелно с тях да се избира от ОС и про-форма (за пред властите и заблудилите се собственици, ползватели, обитатели и съконтрагенти на ЕС) да действа друг вътрешен за ЕС управител (УС). Като на практика обаче в ЕС се събират ежесмесечни вноски в пълен размер за външната фирма, действаща в абсолютно нарушение на закона основно като касиер, с главната и често единствена цел да си събере и прибере парите, и като нещо като асистент (съуправител) с най-различни, никъде непредвидени в закона наименования (напр. оперативен управител, доставчик на услуга по управление и поддръжка на ЕС и др. под.) и извършваща (осъществяваща) дефакто част или всички от функциите (правомоцията) на официално избрания и обявен вътрешен управител (УС), без обаче да се регистрира/съобщава чрез уведомление в общината/района като управител на ЕС.

	<p>Описаната напълно реална и рядко случваща се хипотеза, при гореописаната липса в ЗУЕС на адекватен, действащ и ефективен механизъм за административен контрол и административно наказване, води до пълен хаос в ЕС, като не се знае кой измежду вътрешния управител (УС) и фирмата-„скрит“ управител и касиер кога, каква и доколко част от функциите (правомощията) на управителя (УС) по ЗУЕС извършва. Обикновено тези лица (които се сближават едни с други) се разбират в неформални разговори помежду си, за които няма никаква документална следа дали, кой от тях, как, кога и доколко да действа, което, освен че няма нищо общо с императивните изисквания на ЗУЕС, води до: пълен хаос в ЕС; неизвестност у собствениците, ползвателите и обитателите, които не са част от близкия кръг, който се оформя около въпросните лица, какво изобщо се случва в ЕС (в т. ч. как и от кого се решава харченето на общите пари); липса изобщо или липса на адекватни и достоверни планиране и отчетност относно управлението и поддържането на общите части; липса на книга на ЕС или наличие на изобилстваща с непълни и неверни данни такава; липса на законосъобразно определени идеални части; избирателно събиране на определените (както законосъобразно, така и незаконсъобразно) ежесмесечни парични вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части, за фонд „Ремонт и обновяване“ и за други извънредни разходи (вкл. по собствена, несъответна на закона и дори на законните/незаконните решения на ОС, доколкото има приети такива, преценка на порочния управителен тандем от кого, за колко членове на домакинство и животни, кога, доколко и за какъв период назад във времето да се събират</p>		
--	---	--	--

	<p><i>вноските), водещо наред с всичките други потенциални неблагоприятни рискове и усложнения и до погасяване по давност на възможността за принудително събиране дори на законосъобразно определени и дължими вноски (доколкото има такива), тъй като не се следи и не се предоставя информация за дължимите вноски, по отношение на които скоро предстои да изтече законоустановената погасителна давност; извършване на незаконосъобразни разходи на общите средства и на незаконосъобразни ремонти (вкл. без решение на ОС, когато такова е необходимо, без необходимите по закон разрешения и/или проекти и без договори или с неадекватни и несъответни на закона договори със съмнителни лица, от които впоследствие не може реално да бъде потърсена отговорност за неизпълнение или лошо изпълнение), за които „неприближените“ до „възседналия“ ЕС приятелски кръг изобщо не разбират или разбират след години; неизготвяне и неоповестяване/непредоставяне на каквито и да било актове от управителя, вкл. на императивно изискуемите протоколи от заседания на УС; свикване и провеждане на незаконни ОС и приемане на незаконни решения (в т. ч. съставяне на неграмотни протоколи от проведените ОС с незаконосъобразно съдържание и неоповестяване/непредоставяне на всички собственици, ползватели и обитатели на протоколите) с потенциал да бъдат отменени от съда с всички произтичащи от това допълнителни проблеми, неблагоприятни финансови последици и други негативни усложнения и т.н. В допълнение договорите със „скритите“ фирми-управители изобилстват от правни абсурди и клаузи, които освен че са незаконосъобразни реално</i></p>		
--	---	--	--

	<p>не са в интерес на етажните собственици, ползватели и обитатели, какъвто всъщност е целият описан порочен механизъм на „скрито“ незаконно управление. В общия случай тези договори дори изобщо не се одобряват от ОС преди сключването им и не се оповестяват/предоставят на „неприближените“ собственици, ползватели и обитатели. Също така в тях се залагат клаузи за прекратяването им от страна на „скритата“ фирма-управител по всяко едно време с предизвестие (обикновено от един месец), нямащи нищо общо с императивните изисквания на закона. Крайният резултат от всичко това е: още по-голямо противопоставяне и разделение сред собствениците, ползвателите и обитателите; водене на съдебни дела от една част от тях (което при липсата на адекватен, действащ и ефективен законов механизъм за административно наказване е единствената реална, но същевременно изключително бавна, времеемка и ресурсоемка, възможност за правна защита); дезинтересиране на друга част от тях; масов отказ от участие в ОС и от заплащане на вноски; създаване на впечатлението, че само „будалите“ плащат; неподдържане, замърсяване, компроментиране (вкл. аварирание/нефункциониране на уредби и инсталации) и/или разрушаване на общите части в сградата). Това е така и защото съгласно друга императивна разпоредба на ЗУЕС - чл. 21, ал. 2 - УС (управителят) продължава да изпълнява функциите си до избора на нов УС (управител), което означава (вкл. и предвид горепосочените разпоредби на чл. 10 и чл. 19, ал. 1 от ЗУЕС), че ЕС може да има само един изпълнителен орган – управител или УС – и че при възлагане на правомощията на управителя (УС) по реда на чл. 19, ал. 8, независимо дали изцяло или само на част</p>		
--	---	--	--

	<p>от тях (и по сега действащата редакция на ЗУЕС и по предлаганата му редакция след изменението) не може едновременно (паралелно) с лицето, на което тези правомощия са възложени да съществува и да функционира друг изпълнителен орган (УС/управител), тъй като при избор на лице по реда на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС (което има всички права, задължения и отговорности на УС (управителя), т.е. статут на управител, в т. ч. и задължението по чл. 21, ал. 2 от ЗУЕС) мандатът (правомощията) на действащия до този момент УС (управител) се прекратява автоматично по силата на закона, а при последващ избор на друг (нов) УС/управител също по силата на закона ще се прекрати мандатът (правомощията) на избраното лице по реда на чл. 19, ал. 8. Последното е изрично предвидено и в предлаганите нови изречения три и четири в разпоредбата на чл. 19, ал. 8 (където е записано, че когато най-късно 7 дни преди изтичане на срока на договора за възлагане не е избран УС/управител или търговец, вписан в регистъра по чл. 47в, „договорът за възлагане между етажната собственост и търговеца, вписан в регистъра по чл. 47в се удължава до избора на нов управителен съвет (управител) или търговец, вписан в регистъра по чл. 47в“). След като договорът на лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8, се удължава (т.е. то продължава да изпълнява функциите си) до избора на нов управител (УС), е повече от очевидно и се налага единственият възможен логически извод, че това лице всъщност е управител на ЕС и паралелно с него не може да съществува друг изпълнителен орган на ЕС (управител/УС). В противен случай договорът не би зависел от избора на нов управител/УС, а управителя/УС от една страна и търговецът, вписан в регистъра по чл. 47в, от друга, не</p>		
--	---	--	--

	<p>биха били посочвани алтернативно посредством съюза „или“ (както е и в други проекторазпоредби от законопроекта – напр. чл. 17, ал. 2, т. 7, чл. 33, ал. 2, т. 7, чл. 34, ал. 10, чл. 44, ал. 4 и др.). В допълнение, <u>както в сега действащата редакция на ЗУЕС, така и в предлаганото му изменение, няма отделно регламентиране на правомощия (права и задължения) на управителя (УС) и на правомощия (права и задължения) на лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8. Тези правомощия са едни – правомощия на управителя (УС), регламентирани основно в чл. 23, но и в други разпоредби на закона (напр. чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 16, ал. 2, ал. 6, ал. 7, чл. 48, ал. 5, чл. 49, ал. 1, ал. 2, ал. 3, чл. 52, ал. 2 и др.). След като по силата на последното изречение на чл. 19, ал. 8 избраното по реда на тази разпоредба лице има правата, задълженията и отговорността на УС (управителя) по ЗУЕС, очевидно то няма никакви отделни правомощия, извън правомощията на управителя (УС), т.е. не може да извършва нищо различно от това, което извършва управителя (УС), което отново еднозначно и категорично показва, че по смисъла на ЗУЕС изпълнителният орган на ЕС е само един и не може едновременно с лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8 да функционира друг управител (УС), защото това лице всъщност е управител на ЕС. В тази връзка лишени от законова основа, логика и смисъл са и всички разпоредби както в действащия ЗУЕС, така и в предлагания законопроект за изменението му, предвиждащи възможност за възлагане на лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8 (т. нар. „професионален“ управител) на част от правомощията на УС (управителя), тъй като дори и такова да бъде извършено, по силата на последното изречение на чл. 19, ал.</u></p>		
--	---	--	--

	<p>8, както и предвид всичко изложено в настоящата точка, това лице ще има всички правомощия (права и задължения) на УС (управителя) по ЗУЕС. Такива разпоредби са чл. 11, ал. 1, т. 11, чл. 17, ал. 2, т. 7, чл. 19, ал. 8, първо изречение, както и аналогичните им разпоредби по глава втора, раздел III относно сдружението на собствениците (чл. 33, ал. 2, т. 7) от сега действащия ЗУЕС, а също така разпоредбите на чл. 11, ал. 1, т. 11, буква „а“, чл. 19, ал. 5 и ал. 8, първо изречение от предлагания законопроект за неговото изменение и допълнение. <b>ПРЕДЛАГАМ</b> посочените разпоредби да бъдат редактирани, като се премахнат частите от тях, предвиждащи или навеждащи на възможност за възлагане само на част от правомощията на УС (управителя) по ЗУЕС. <b>ПРЕДЛАГАМ</b> и с оглед на всичко изложено в настоящата точка да отпадне изцяло проекторазпоредбата на новата т. 3а, тъй като изборът (и освобождаването) на въпросния търговец, управляващ етажната собственост (както личи дори и от наименованието му), както вече бе аргументирано, по смисъла на закона е избор (освобождаване) на управител на ЕС, който е регламентиран като правомощие в действащата и понастоящем разпоредба на чл. 11, ал. 1, т. 2 от ЗУЕС, както и по детайлно в горепосочената разпоредба на чл. 19, ал. 8.</p> <p><b>6.2.</b> Във връзка с изложеното в т. 6.1. по-горе <b>ПРЕДЛАГАМ</b> проекторазпоредбата на изменената т. 4 да отпадне изцяло. В допълнение, след като търговецът, на когото е възложено управлението по реда на чл. 19, ал. 8 няма отделни правомощия (права и задължения) от тези на УС (управителя), вкл. не представя отделен (различен) годишен отчет за изпълнението на годишния бюджет, извън годишния отчет за изпълнението на</p>		
--	---	--	--



	<p>бюджета на управителя (по чл. 23, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС), чиито правомощия осъществява и след като и де юре и де факто този търговец е управител на ЕС, едновременно, с който законът не позволява да функционира друг изпълнителен орган (УС/управител), е лишено от всякакъв смисъл и логика регламентирането на правомощие на ОС за приемане на отделен негов отчет за изпълнение на бюджета (каквото не съществува по смисъла на закона). Подобно изменение единствено може да създаде объркване и неяснота относно законовите текстове.</p> <p><b>6.3.</b> Във връзка с изложеното в т. 1.2. по-горе <b>ПРЕДЛАГАМ</b> проектоизменението на т. 5 в този му вид да отпадне.</p> <p><b>6.4.</b> <b>ПРЕДЛАГАМ</b> проекторазпоредбата на т. 11, буква „а“ да бъде коригирана във връзка с изложеното и предложеното в т. 6.1. по-горе. <b>ПРЕДЛАГАМ</b> в буква „б“ от същата точка „дейностите“ да се коригира на „дейности“, тъй като от една страна в общия случай дейностите, необходими за поддръжане на общи части на сградата не се възлагат вкупом на едно и също лице, тъй като обикновено изискват разнородна експертиза, а от друга страна ОС може да реши не всички такива дейности да бъдат възложени (напр. собствениците, ползвателите и/или обитателите или някои от тях могат да решат да извършват и сами безвъзмездно някои от тях).</p> <p><b>7.</b> <b>ПРЕДЛАГАМ</b> всички предлагани със законопроекта изменения, с които се въвежда смесен режим на работа на ОС – присъствено и онлайн - да бъдат преосмислени в цялост и да бъдат включени в настоящия или бъдещ законопроект след детайлно анализиране, прецизиране, съобразяване на всички изисквания на действащото</p>		
--	---	--	--

	<p><b>законодателство и отстраняване на всички неясноти, възможни проблеми и усложнения от фактическо и правно естество (вкл. такива, които биха могли да опорочат провеждането на събирането при евентуално съдебно обжалване – искане за отмяна на от съда на приети решения от проведено в смесен режим на работа ОС), до които могат да доведат, тъй като предложените понастоящем семпли текстове не са такива. Отделно от това, в предлаганото ново второ изречение на чл. 16, ал. 1 провеждането на ОС в смесен режим е предвидено като правна възможност (а и дори и да се създадат и предложат адекватни законови текстове в горепосочения смисъл за него, то не би следвало да е задължително, тъй като не всички ЕС биха имали техническа възможност и капацитет за това). Не става обаче ясно кой, кога, при какви условия и по какъв начин решава дали дадено ОС да се проведе в смесен режим или само присъствено. Същевременно в предлаганото изменено съдържание на поканата по чл. 13, ал. 7 изобщо не е предвидено да бъде записвано, дали ОС, за което тя се отнася ще се проведе в присъствен или в смесен режим, което означава че дори и да има възможност и решение за това, лицата, имащи право да присъстват на ОС няма да са уведомени, че могат да го направят и онлайн. Отсъства и каквото и да било задължение за посочване в поканата по какъв начин (напр. през каква платформа, приложение или др. ИКТ средство) ще се извършва онлайн участието, какви са необходимите технически стъпки, които следва да бъдат извършени, как ще се достъпва платформата/приложението/другото техническо средство (вкл. информация за неговия уеб адрес,</b></p>		
--	--	--	--

	<p>код за достъп, парола и т.н.), без наличието на предварителна яснота за които евентуално онлайн участие от страна на желаещите членове на ОС би било невъзможно. В допълнение, стоят и редица въпроси, свързани с информационната сигурност, липсата на гаранции, че при онлайн участие няма да присъстват зад кадър и лица, които нямат право да присъстват на ОС, процедурата за действие при наличие/възникване на проблеми от техническо естество, които изначално препятстват онлайн присъствието на желаещите членове на ОС или го прекъсват в хода на провеждане на заседанието и много други, които <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да бъдат детайлно анализирани и изяснени в рамките на предложеното по-горе цялостно преосмисляне на предлаганите със законопроекта изменения, касаещи въвеждането на смесен режим на работа на ОС.</p> <p><b>8.</b> В предлаганото допълнение на второто изречение на чл. 14, ал. 1 от ЗУЕС е предвидена възможност за упълномощаване под формата на електронен документ, без обаче да е предвидено как той следва да бъде подписан, както и дали този документ може да бъде напр. сканирано копие на писменото пълномощно (съдържащо подписа на упълномощителя), вкл. ако да трябва ли то да бъде допълнително заверявано по някакъв начин и/или може да бъде електронен документ, подписан с електронен подпис (вкл. ако да с какъв). Също така не е предвидено по какъв начин ще се удостоверява, че електронният документ е получен от УС (управителя), вкл.: ще е необходимо ли писмено потвърждение за това с обратен имейл от УС (управителя); ако не бъде получено от подателя на пълномощното такава</p>		
--	---	--	--

	<p>потвърждение в определен срок, какво следва? Предвид това <b>ПРЕДЛАГАМ</b> предлаганото допълнение да бъде конкретизирано и прецизирано като се включи ясна регламентация на тези въпроси.</p> <p><b>9. ПРЕДЛАГАМ</b> всички проектоизменения, с които се въвежда неприсъствено гласуване за вземане на решения от ОС на ЕС да бъдат преосмислени в цялост, като бъде внимателно преценено дали изобщо да не отпаднат от настоящия или бъдещ законопроект след детайлно анализиране и съобразяване на всички изисквания на действащото законодателство и на всички възможни проблеми и усложнения от фактическо и правно естество (вкл. такива, които биха могли да опорочат провеждането на събранието при евентуално съдебно обжалване – искане за отмяна на от съда на приети решения от проведено в смесен режим на работа ОС), до които неприсъственото гласуване може да доведе. Наред с това <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да се вземат под внимание и да се съобразят допълнително и следните обстоятелства, които също могат да създадат сериозни проблеми:</p> <p>- предлаганото неприсъствено гласуване (което в предлагания му вариант практически представлява догласуване след датата на провеждане на ОС) означава, че тези решения, за които по време на присъственото провеждане на ОС липсва изискуемото от закона мнозинство няма да се считат за приети на датата, на която е проведено ОС, а евентуално на по-късна дата (ако и когато липсващите гласове се съберат посредством подадените допълнително декларации, предвидени в новата проекторазпоредбата на чл. 17а, ал. 3), като тя може да е различна за всяко такова решение. Това би довело до</p>		
--	---	--	--

	<p>усложнение и може да доведе до объркване относно това, кое решение от едно и също заседание на ОС кога е прието и е породило своето правно действие (ефект) – едно решение може да се счита за прието на датата на събранието, друго решение – напр. на 2-рия ден след провеждането му, трето – напр. на 4-тия ден след провеждането му, четвърто – напр. на 6-тия ден след провеждането му и т.н. Това може да породи проблеми и при последващото изпълнение на решенията и тяхното евентуално съдебно оспорване. Още повече, че в законопроекта липсва изискване както в самата декларация по чл. 17а, ал. 3, така и в протокола от ОС да се отразява датата, на която е подписана декларацията (единствено при електронен подпис, тя ще е видна от самия КЕП), а ако тази дата (при декларация, подписана с КЕП) е различна от датата, на която декларацията е изпратена по електронен път на управителя (УС), ще възникне и допълнителния въпрос – коя от двете дати се счита за дата на приемане на решението? При описаната ненужно усложнена и недообмислена ситуация и предлагана законова уредба е напълно възможно управителите (УС) и собствениците, ползвателите и обитателите напълно да се объркат и между тях да възникнат спорове коя дата всъщност е датата на приемане на решението – датата на самото ОС, датата на декларацията, подадена от лицето, с чийто глас е постигнато липсващото изискуемо мнозинство или датата на подаването на тази декларация. От гледна точка на закона няма как да се приеме, че датата на приемане на решение предхожда момента на събиране на изискуемото мнозинство (гласове) за приемане на решението. В тази връзка, освен всичко останало, липсващото изискване за датиране на декларацията по чл. 17а, ал. 3 (т.е. посочване на датата, на която е подписана) и неяснотата коя измежду датата на подписване (ако случайно е посочена такава, както и при подписване с КЕП) и датата на подаване на декларацията (ако двете дати са различни)</p>		
--	---	--	--

	<p>се приема за дата на подаване на гласа, може да направи невъзможно в редица случаи установяването на конкретната дата на приемане на решението;</p> <p>- създават се допълнителни предпоставки за фалшификации при провеждането на ОС на ЕС (които и без друго и към момента не са рядко срещани предвид всичко гореописано и реалната липса на съдействие от общинската/районната, държавната администрация, както на действащ административен контрол и санкциониране), вкл. за антидатиране на документи. Освен това при липсващото изискване за датиране на декларацията по чл. 17а, ал. 3 (т.е. посочване на датата, на която е подписана), в случая с подадена собственоръчно подписана декларация на хартиен носител, но също дори и при включване на подобно изискване в законопроекта, винаги ще съществува риск при съдебно оспорване на решение на ОС, за което се отнася тази декларация, ищецът да възрази, че декларацията е антидатирана, т.е. че няма достоверна дата (тъй като тя е частен документ, по отношение на който ищецът е трето лице, защото нито го е издал, нито е участвал в съставянето и подписването му), при което ще е много трудно и в общия случай невъзможно да бъде доказано от ответната ЕС, че датата е достоверна. Като резултат ЕС няма да може да докаже, че декларацията е подадена в законоустановения 7-дневен срок и гласът на подалия декларацията няма да бъде приет от съда за валидно подаден. Това е напълно реалистично да се случи с всяка една подобна собственоръчно подписана декларация, подадена на хартия и може да доведе до отмяна на приетото/приетите с неприсъствено гласуване решение/я на ОС;</p> <p>- възниква и въпросът, с оглед проекторазпоредбата на чл. 17а, ал. 2, ако едно лице е присъствало, но не е допуснато до участие в</p>		
--	---	--	--

	<p>заседанието на ОС на датата на провеждането му, напр. защото не е представило валидно пълномощно или пък ако присъствало лице, имащо право на глас, е участвало лично в гласуването, но в рамките на 7-дневния срок бъде упълномощено по съответния законов ред от друго лице с право на глас, неучаствало в проведеното събрание, може ли в допълнителния 7-дневен срок всяко едно от тези лица да представи валидно пълномощно и да гласува чрез декларация по чл. 17а, ал. 3 или това догласуване се отнася само за лица, лично имащи право на глас?</p> <p>- напълно възможна хипотеза е също така след провеждане на ОС в рамките на 7-дневния срок за догласуване лице с право на глас, което е участвало в проведеното ОС, да почине или пък да продаде самостоятелния си обект в сградата (обекта си), или да настъпи друга причина, поради която към датата на приемане на решението (събиране на изискуемото мнозинство, предвид изложеното по-горе), то да няма вече право на глас. В подобна хипотеза ще възникне въпросът трябва ли да се зачита този глас или трябва да се подава декларация по чл. 17а, ал. 3 от наследника, респ. купувача на съответния имот (който реално по смисъла на чл. 17, ал. 2 ще бъде лице, имащо право на глас, което не е участвало в проведеното ОС), още повече, че същият е напълно възможно да е на друго мнение по отношение на това дали трябва да се приеме или не решението/та, за което/които е гласувал починалият/бившият собственик на самостоятелния обект в сградата, както и по каква конкретна процедура и в какъв срок следва да стане това?</p> <p>В допълнение към изложеното, в проекторазпоредбата на чл. 17а, ал. 1 провеждането на неприсъствено гласуване е предвидено като правна възможност само за някои решения. Очевидно тези, които по разбиранията на вносителите е необходимо да бъдат приемани по</p>		
--	---	--	--

	<p>облекчена и ускорена процедура с оглед „усвояването“ на парите по НПВУ, която процедура обаче, предвид горепосоченото, не само, че реално не е облекчена, но и може да доведе до сериозни проблеми (вкл. и извън вече посочените конкретни примери), в т. ч. и до отмяна на приетите по „облекчения“ ред решения. Не става също така ясно кой, кога, в кои случаи, при какви условия и по какъв начин решава дали за дадено решение измежду попадащите в обхвата на разпоредбата на чл. 17а, ал. 1 да се проведе неприсъствено гласуване. Също така друг пропуск, е че в предлаганото изменение на чл. 13, ал. 7 отсъства изискване за посочване в покананта за ОС на въпросите (предложенията за решения), по които ще се провежда неприсъствено гласуване (а не само на срока за провеждането му). Отсъства и предложена регламентация по редица други неясни въпроси, в т. ч.: за конкретната процедура, по която се подават/получават декларациите по чл. 17а, ал. 3 (вкл. какво значи депозират пред УС/управителя); къде/как физически се подават; на кого от членовете на УС, който е колективен орган (вкл. при подаване по електронен път – на чия електронна поща); как се документира/удостоверява получаването на декларацията на хартия и как - по електронен път; как и от кого се проверява дали електронният подпис е валиден, дали декларацията съдържа законовоизискуемите реквизити и дали те са коректно посочени (вкл. дали подписалото я лице има законното право да подава такава декларация); как се процедира при установени пропуски в декларацията и т. н.. Липсва и яснота от кой ден се брой 7-дневният срок по чл. 17а, ал. 3 и кога точно изтича при подаване на хартия и при подаване по електронен път. В предлаганото допълнение на чл. 16, ал. 5 са пропуснати копията на самите декларации по чл. 17а, ал. 3, които е задължително също да се приложат, в т. ч. разпечатки на подадените декларации с КЕП, както и регламентиране на изискване за посочване</p>		
--	--	--	--



	<p>на датите (в рамките на 7-дневния срок), на които са гласували, подалите декларации по чл. 17а, ал. 3 лица (предвид изложеното по-горе), ако изобщо остане изключително проблематичното и усложняващо провеждането и протоколирането на ОС неприсъствено гласуване.</p> <p><b>ПРЕДЛАГАМ</b> всички тези въпроси също да бъдат детайлно анализирани и изяснени в рамките на предложеното по-горе цялостно преосмисляне на предлаганите със законопроекта изменения, касаещи въвеждането на неприсъствено гласуване за вземане на решения от ОС на ЕС.</p> <p><b>10. Чл. 15 и чл. 17, ал. 2, т. 7</b> – проектоизменението на чл. 17, ал. 2, т. 7 предвижда намаляване на минимално изискуемото мнозинство за избор на т. нар. „професионален“ управител от <i>„повече от 67 на сто идеални части от общите части“</i> (както е понастоящем) на <i>„повече от 50 на сто идеални части от общите части“</i>. Същевременно се предвижда изравняване на минималните мнозинства за избор на „непрофесионален“ (вътрешен) УС (управител) и за избор (възлагане на правомощията на УС/управителя) на „професионален“ управител (наричан в законопроекта търговец, управляващ ЕС, вписан в регистъра по чл. 47в). По този начин на практика се увеличава необходимото мнозинство за избор на „непрофесионален“ (вътрешен за ЕС) УС (управител), което по сега действащия ЗУЕС е „повече от 50 на сто от <u>представените</u> идеални части от общите части“ (чл. 17, ал. 3 от ЗУЕС). Подобно увеличаване на мнозинството за избор на вътрешен УС (управител), което по никакъв начин не е аргументирано в придружаващите законопроекта документи, нито кореспондира</p>		
--	---	--	--

	<p>с формално прогласените цели на съставителите (които бяха обсъдени вече), нито на практика би могло да има положителен ефект, тъй като ако бъде прието ще създаде още по-голям риск редица ЕС да не могат изобщо или дълго време да изберат вътрешен (т.е. измежду собствениците, ползвателите и обитателите на сградата) управител (УС). Подобно „разрешение“ няма логика и предвид предлаганите нови разпоредби на чл. 19, ал. 9 и ал. 11, в които се предвижда при липса на избран управител (УС) и невъзможност ОС да избере такъв, кметът на общината или района еднолично да назначава/определя управител измежду собствениците/ползвателите. Излиза, че на кметът се предоставят повече права по отношение управлението на чужди за него имоти, отколкото на самите собственици на тези имоти (обща части на сгради в режим на ЕС), тъй като няколко собственика не могат да изберат вътрешен управител (УС), но кметът може. Последното е абсурдно и за пореден път илюстрира всичко изложено по-горе относно несъстоятелността на предлагания законопроект като цяло. Наред с това проекторазпоредбата на чл. 17, ал. 2, т. 7 очевидно не е съобразена и с разпоредбата на чл. 17, ал. 7, т. 2 от ЗУЕС, която не се предлага да бъде изменяна и която регламентира възможност ОС с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части да реши УС (управител) да се избират с мнозинство повече от половината от броя на самостоятелните обекти. Отделно от това, намаляването на минимално изискуемото мнозинство за избор (възлагане на правомощията на УС/управителя) на „професионален“ управител (наричан в законопроекта търговец, управляващ ЕС, вписан в регистъра по</p>		
--	---	--	--

	<p>чл. 47в), както и за приемане на решение за одобряване на договора за възлагане, който се сключва с него (предвидено в изречение второ на проекторазпоредбата на чл. 19, ал. 8), предвид всичко изложено по-горе и описаните множество порочни практики, в т. ч. в т. 6.1 (които изобщо не са изолирани случаи и често се извършват с активното участие и под ръководството на „професионалните“ управители), както и при липсата на реален и действащ механизъм за административен контрол и санкциониране, ще създаде допълнителни предпоставки за улеснено манипулиране и фалшифициране на избора на „професионален“ управител, който и без това обикновено е съпроводен с големи разделения, спорове и противопоставяния между собствениците, ползвателите и обитателите. При липсата на действащ и ефективен механизъм за административен контрол и санкциониране, намаляването на кворума и мнозинствата рискува да доведе и до увеличаване съдебните искове (с всички неблагоприятни за ЕС последици от това), които към момента са единственото реално средство за решаване на споровете по ЗУЕС. В тази връзка запазването на досегашния по-висок праг на мнозинството за избор на външен за ЕС управител е може би единствената реална, макар и недостатъчна, гаранция срещу още по-голям произвол и конфликти при управлението на ЕС (за които, както бе изложено фирмите - „професионални“ управители изключително способстват), породени от налагането с минимално мнозинство (при това често манипулирано) на нежелан от голяма част (а дори и преобладаващата част предвид улесненото манипулиране на избора) от собствениците, ползвателите и обитателите външен за ЕС управител, който както бе детайлно</p>		
--	--	--	--

изложено по-горе е повече от съмнително, че ще действа в рамките на закона и в общ интерес на всички (тъй като законът следва да отразява именно преобладаващия обществен интерес, а не този на група хора или организации), а не само в собствен интерес (като основно и в нарушение на закона действа и като касиер, за да си вземе лесно и гарантирано възнаграждението по договора с ЕС) и евентуално в интерес само на тези, които са го избрали, но не и на останалите собственици, обитатели и ползватели, а още по-малко – в обществен интерес, т.е. спазвайки ЗУЕС.

**Предвид изложеното ПРЕДЛАГАМ всички проекторазпоредби, свързани с намаляването на кворума (което също единствено ще улесни манипулирането и фалшифицирането на провеждането и решенията на ОС) и на изискуемите по ЗУЕС мнозинства за приемане на решения от ОС да бъдат цялостно преосмислени и да не бъдат предлагани и включвани в настоящия и в какъвто и да било друг бъдещ законопроект преди извършването на горепосочените цялостни анализи и оценки и преди изработването и предлагането за регламентиране в ЗУЕС на адекватен, работещ и ефективен механизъм за административен контрол и налагане на административни наказания при неизпълнение на задълженията по закона от страна на всички адресати на такива задължения (собственици, ползватели и обитатели в ЕС, управителни (вътрешни или външни за ЕС) и контролни органи на ЕС, общински/районни и държавни органи на власт и подпомагащата ги администрация), т.е. преди предлагането за регламентиране със закона на реални, своевременни, действащи и ефективни гаранции извън изключително бавното, скъпоструващо съдебното обжалване, което трябва да е последната, а не първата и единствена**

**(както е понастоящем) реална и практически приложима възможност за правна защита.**

**11. Чл. 19, ал. 5 и ал. 8** – В допълнение към и предвид изложеното и предложеното в т. 6.1 по-горе **ПРЕДЛАГАМ новото трето проектоизречение в ал. 5 на чл. 19 да отпадне изцяло, тъй като е лишено от логика и не съответства на останалите разпоредби и цялостната логика на закона относно статута на „професионалния“ управител** (лицето, на което са възложени правомощията на УС/управителя по реда на чл. 19, ал. 8 и чл. 34, ал. 10 – в случаите на учредено сдружение на собствениците). Както бе подробно аргументирано в т. 6.1 по-горе това лице по силата на ЗУЕС винаги има (в срока на договора и до избора на нов управител/УС) всички права, задължения и отговорност на УС (управителя) по ЗУЕС, т.е. статута на управител на ЕС (като изпълнителният орган на ЕС по силата на закона може да бъде само един и по едно и също време не може да действа повече от един управител, УС или търговец управляващ ЕС, който всъщност е управител на същата). Предвид което, както също бе аргументирано в т. 6.1 по-горе, всички разпоредби (както съществуващи понастоящем, така и предлагани със законопроекта - изрично посочени в т. 6.1), които предвиждат възможност за възлагане на лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8, респ. по чл. 34, ал. 10 (т. нар. „професионален“ управител) на част от правомощията на УС (управителя) са лишени от законова основа, логика и смисъл, тъй като дори и такова възлагане да бъде извършено, по силата на последното изречение на чл. 19, ал. 8, респ. на чл. 34, ал. 10, както и предвид всичко изложено в т. 6.1 по-горе, това лице ще има всички правомощия (права и задължения) на УС

	<p>(управителя) по ЗУЕС. Предлаганата проекторазпоредба на чл. 19, ал. 5, трето изречение обаче е не само частично, но и изцяло алогична, безсмислена и несъответна на останалото съдържание на закона, тъй като освен че неправилно и несъответно на цялостното съдържание на ЗУЕС навежда на извод, че е възможно да бъдат възложени на лицето, избрано по реда на чл. 19, ал. 8 само част от правомощията на УС (управителя), регламентира, че при решение на ОС за възлагане на всички правомощия на УС (управителя) на това лице, същото може да бъде избрано за управител. Последното е пълен „нон сенс“, тъй като както вече бе детайлно аргументирано (в чл. 6.1 по-горе) по силата на закона лицето става управител на ЕС с всички правомощия и отговорности, предвидени в ЗУЕС за изпълнителния орган на ЕС, независимо от това каква част от тези правомощия са му възложени с решението на ОС и сключения договор. Противното разбиране би означавало ЕС да има едновременно повече от един изпълнителен орган, което нито е предвидено и следва от разпоредбите на ЗУЕС в тяхната цялост (и съгласно изложеното в т. 6.1 по-горе, като следва да се има предвид включително, че дори със законопроекта не се предлага да се вписва едновременно в регистрите по чл. 44 повече от един изпълнителен орган – в предлаганата нова ал. 4 на чл. 44 е записано, че в регистъра се вписват имената на „управителни съвет (управителя) <u>или</u> търговец, управляващ етажната собственост, вписан в регистъра по чл. 47в“), нито може да бъде житейски и практически обосновано и оправдано. Предвид това <b>проекторазпоредбата на чл. 19, ал. 5, изречение трето единствено може да създаде объркване и допълнителен хаос в отношенията във връзка с управлението на ЕС,</b></p>		
--	--	--	--

	<p>поради което следва и <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да отпадне изцяло както от настоящия, така и от какъвто и да било друг бъдещ законопроект за изменение и/или допълнение на ЗУЕС.</p> <p><b>12. Чл. 19, ал. 7 и чл. 34, ал. 7 – и в двете предлагани прокторазпоредби е пропуснат касиерът, който също следва и <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да се добави. Освен това в проектоизменението на чл. 19, ал. 7 не е предвидена съществуващата понастоящем възможност по решение на ОС да не се заплаща възнаграждение на членовете на УС и на управителя (когато е вътрешен за ЕС), както и на касиера, която следва да се запази и <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да бъде добавена. Същата възможност (по решение на ОС да не се заплаща възнаграждение) <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да се добави и за членовете на КС (контрольора), тъй като от формулировката на предлаганата нова редакция на чл. 19, ал. 7 не следва такава възможност.</b></p> <p><b>13. Чл. 19, ал. 9, ал. 10, ал. 11 и ал. 12 – предвид масовото неизпълнение при действието на ЗУЕС в продължение на повече от десетилетие на задълженията за уведомяване и за регистриране (в предишни редакции на закона) на избраните органи (управителни и контролни) в сгради в режим на ЕС, пасивното поведение на общинските и районните администрации (отказващи масово и безнаказано изобщо да изпълняват дори минималните си задължения по ЗУЕС в тази връзка – в т.ч. предвиждани през годините аналогични на сега предлаганите разпоредби в ПЗР към първоначалния вариант на закона (обн. в ДВ, бр. 6 от 2009 г.) и в последващи ЗИД на ЗУЕС (вкл. обн. в ДВ, бр. 15 от 2010 г. и в ДВ, бр. 57 от 2011 г.), в резултат на което в адресатите на тези законови задължения е</b></p>		
--	---	--	--

	<p>създадено реално усещане за незадължителност на тези разпоредби и липсата на последици от неспазването им, както и предвид обстоятелството, че администрацията в България като цяло и в конкретния случай общинската и районната администрация не върши нищо, което не е изрично, конкретно и детайлно разписано в нормативната уредба стъпка по стъпка (т.е. никога не действа проактивно, изхождайки от общите законови принципи и задължения за дейността ѝ и обслужването на гражданите и от цялостната логика на законите, в които няма как да бъде разписано подробно ръководство за всяко едно конкретно действие, което очевидно следва от дадена законова разпоредба), а когато няма и действащи и ефективни санкции за подобно поведение (както е в случая по ЗУЕС) положението става катастрофално (както е и в цялата ни „държава“) <b>ПРЕДЛАГАМ във връзка с проектоизмененията на чл. 19, ал. 9, ал. 10, ал. 11 и ал. 12 в преходни разпоредби към законопроекта:</b></p> <p>- да бъде изрично регламентирано задължение (с конкретен краен срок за изпълнение) за всички кметове на общини/райони, преди пристъпване към служебно свикване на ОС (и респ. назначаване на управител и контролор) за която и да било сграда, да извършат проверка и да установят за кои сгради в режим на ЕС на територията на техните общини/райони не са подавани изобщо изискуемите по сега действащия ЗУЕС уведомления по чл. 46б и/или заявления за вписване в публичния регистър на сдруженията по чл. 44, респ. аналогични уведомления/заявления по предходните редакции на ЗУЕС от момента на приемането му през 2009 г., т.е. да проверят и установят за всяка една сграда в режим на ЕС в съответната община/район дали има</p>		
--	---	--	--



	<p>подадена информация по реда на закона (от влизането в сила на ЗУЕС през 2009 г. до сега) за избрани управителни и контролни органи;</p> <p>- да бъде регламентирано изрично задължение (с конкретен краен срок за изпълнение) за всички всички кметове на общини/райони, преди пристъпване към служебно свикване на ОС (и респ. назначаване на управител и контролър) за която и да било сграда, да публикуват на интернет страниците им в специално обособена за целта и лесно откриваема за потребителите секция изчерпателен списък на всички сгради в режим на ЕС (с посочване на идентификатор от кадастъра и адрес на сградата), за които в общината/района не е подавана изобщо информация по реда на ЗУЕС за избрани управителни и контролни органи, с изрично, лесно и ясно видимо от потребителите указание, че ако в двумесечен срок ЕС, включени в списъка не предоставят по реда на ЗУЕС изискуемата информация за избрани управителни и контролни органи, кметът на общината ще пристъпи към служебно свикване на ОС и назначаване на управител и контролър по реда на новопредлаганите разпоредби от ЗУЕС.</p> <p>- да бъде регламентирана изрично административно наказателна отговорност за кметовете на общини/райони (с конкретно и адекватно наказание) за неизпълнение (вкл. за формално, частично и несъответно на горепосочените изисквания изпълнение) на горепосочените задължения, както и задължение (с конкретен краен срок) за областните управители да наложат съответното наказание на всеки кмет, който не е изпълнил горепосочените задължения или не ги е изпълнил качествено и в цялост в законовия срок, като при продължаващо и след този момент неизпълнение да се налага периодично съответно административно наказание на кмета докато не изпълни задълженията си. Същевременно ако междуременно, преди да изпълни</p>		
--	---	--	--

	<p>горепосочените задължения, кмет на община или район директно е пристъпил към упражняване на правомощия по предлаганите нови разпоредби (служебно свикване на ОС и назначаване на управител и контролър), заповедта му да се счита за недействителна.</p> <p>В допълнение, <b>ПРЕДЛАГАМ</b> в проекторазпоредбата на чл. 19, ал. 10 да се добави изискване поканата да бъде с изискуемото по ЗУЕС съдържание (с изключение на електронната поща на управителя/УС), както и да се регламентира изискване за публикуването ѝ не просто на електронната страница на общината/района (където обикновено царя хаос и се изисква продължително търсене за откриване на информацията, скрита във всевъзможни обръквачи/подвеждащи потребителите менюта, които изобщо могат да ги откажат или да ги подведат, че търсената от тях информация не е налична), а в специално обособена за целта на управлението на ЕС, ясно обозначена в началния екран при влизане в сайта на общината/района и лесно откриваема за потребителите секция. В тази връзка <b>ПРЕДЛАГАМ</b> и регламентиране на ЗУЕС като цяло на задължение (разбира се скрепено с адекватна, действаща и ефективна санкция при неизпълнение) за обособяване на такава секция на интернет страницата на всяка община/район, където да се публикуват всички предвидени в ЗУЕС информация, документи, съобщения, указания, публични регистри и т.н., както и всичко друго, свързано с управлението на ЕС. Като най-добре е за в бъдеще тези секции (както и сайтовете на всеки общини/райони) да бъдат с еднакъв интерфейс, визия, менюта и подменюта или още по-добре да се изработи и въведе единен цялостен портал за управлението на ЕС, обединяващ данни, документи, регистри и т.н. за цялата страна. В</p>		
--	---	--	--

	<p>допълнение, не е ясно какъв е визирият в проекторазпоредбата на чл. 19, ал. 11 „списък на собствениците или ползвателите, обитаващи етажната собственост“, <b>откъде ще се вземат/набавят данните в него и по какъв начин ще се гарантира, че списъкът е актуален (т.е. че данните са актуални и достоверни). ПРЕДЛАГАМ това да се конкретизира и детайлизира. Също така ПРЕДЛАГАМ този списък да се осмисли внимателно и компетентно и във връзка с предложенията ми по т. 4 по-горе за разработване на адекватен, реално приложим и ефективен механизъм и задължение на общинските/районните администрации, скрепено с реални, работещи и ефективни санкции при неизпълнението му, за периодично предоставяне на управителите/председателите на УС на наличните в съответната общинска/районна администрация (както и на тези, които лесно биха могли да бъдат осигурени чрез получаването им по служебен път от други администрации) подадени/декларирани по силата на други закони данни, необходими за пълното, своевременно и достоверно попълване на книгата на ЕС на съответните сгради и като цяло за законосъобразното им управление.</b></p> <p><b>14. Чл. 23, ал. 1, т. 3а</b> – изискването за ежемесечен отчет може би е прекомерно и ненужно обременяващо. Все пак трябва да се държи сметка и за това, че преобладаващата част от управителните органи са вътрешни за ЕС и обикновено дори не получават възнаграждение за тази никак нелека дейност, а ако управителят е „професионален“, завишените изисквания ще се отразят и върху размера на възнаграждението (което още повече ще разедини собствениците, ползвателите и обитателите относно необходимостта от външен управител). <b>ПРЕДЛАГАМ по-скоро да се помисли върху създаването на реални,</b></p>		
--	--	--	--

	<p>действащи и ефективни гаранции за предоставяне на отчетите (дори това да е един или два пъти годишно) във вид, който да позволява реално и достоверно информиране на собствениците, ползвателите и обитателите за случващото се с финансите и като цяло с управлението на ЕС и да им позволява да вземат наистина информирани (вместо про-форма, както е масово в момента) решения, а не да се увеличава техния брой при положение че в общия случай (при гореописаната липса на действащ механизъм за административен контрол и санкциониране, тъй като обществото ни, както бе посочено и е общоизвестно, не е „дорасло“ да се самоконтролира) отчет или поне смислен такъв не се преоставя дори веднъж годишно, камо ли останалите предвидени в ЗУЕС документи (в т. ч.: годишен бюджет; годишен план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности; отчет за изпълнението на плана; ежегоден и в края на мандата писмен доклад от управителя/УС; писмен доклад за резултатите от проверката на касата и доклад в края на мандата от КС (контрольора)). Идеята за образец на отчета за приходите и разходите (т.е. за изпълнение на бюджета на ЕС) не е лоша и би могла да улесни ЕС, ако образецът бъде адекватно изготвен. В тази връзка <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да се регламентира изготвянето по подобен начин на адекватни и съобразени с действащата нормативна уредба образци (дори и да са примерни/препоръчителни, а не задължителни) и на всички останали, базисни за управлението на ЕС документи, в т. ч. документи, необходими за свикване, провеждане и протоколиране на ОС, УС, КС, годишен бюджет, годишен план за ремонти,</p>		
--	--	--	--

	<p>отчет за изпълнение на плана за ремонти, доклади от управителя/УС и КС/контрольора, договор за възлагане на правомощията на УС/управителя на лице по чл. 19, ал. 8 и т.н. Последното е изключително важно и с оглед гореописаните масови безконтролни (освен пред съда) злоупотреби на „професионалните“ управители и налагането от тяхна страна на собствениците, ползвателите и обитателите (които в общия случай нямат нужната юридическа грамотност и/или време да преглеждат и анализират текст по текст) на абсурдни и противоречащи на множество императивни законови разпоредби (установени в техен интерес) клаузи в договорите по чл. 19, ал. 8, целящи предимно минимизиране на ангажиментите на „професионалния“ управител и гарантиране на уговореното негово възнаграждение, с „голото“ уверение, че договорът е перфектен и всичко е по закон и в интерес на ЕС, което обаче за съжаление нерядко далеч не е така. В тази връзка <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да се помисли и за образец на договор по чл. 19, ал. 8 (и респ. по чл. 34, ал. 10), в който да може да се включват допълнителни разпоредби и да се конкретизират примерните такива, но който да има и задължителна част (съобразена със ЗУЕС), гарантираща че няма да може да бъде уговорено отклонение от императивните разпоредби на закона и собствениците, ползвателите и обитателите да бъдат заблуждавани от недобросъвестни „професионални“ управители. <b>ПРЕДЛАГАМ</b> също така (като допълнителна гаранция срещу масовото непредставяне на отчетни документи и масовото навлизане на ИКТ технологии в ежедневието) да се включи задължение управителят (УС) да изпраща отчета за приходите и разходите (а също така и</p>		
--	--	--	--

	<p>другите изискуеми по ЗУЕС отчети и доклади) и на електонните пощи на всички собственици и ползватели, които са декларирали/предоставили писмено такива или са ги вписали в книгата на ЕС.</p> <p>15. Чл. 23, ал. 1, т. 12а – след „изтичането на мандата по чл. 19, ал. 2“ да се добави „или на срока на договора по чл. 19, ал. 8“, тъй като това задължение следва да обезпечава (разбира се при условие и след като бъде създаден и регламентиран горепосоченият реален, действащ и ефективен законов механизъм за контрол и санкциониране) ЕС да не остава без управителен орган не само при избран вътрешен такъв, но и при избран „професионален“ управител, както и че „професионалният“ управител няма да превръща сключения с него договор на практика в безсрочен, като просто не свиква ОС за избор на нов УС (управител).</p> <p>16. Чл. 23, ал. 6 – ПРЕДЛАГАМ срокът да се преосмисли много внимателно както от гледна точка на продължителност, така и от гледна точка на началния му момент, като се държи сметка за всички разпоредби на ЗУЕС, вкл. предлаганите със законопроекта нови/изменени/допълнени такива, както и за реалното приложение, възможните ефекти и последици от регламентирането му (вкл. на база на наличната съдебна практика). Принципно, предлаганият 30-дневен срок е прекомерно дълъг, още повече, че може да бъде постановен и отказ за вписване в регистъра. Не е ясно обаче и следва също много внимателно да се анализира и прецени какво се случва в подобна хипотеза. При тази преценка следва да се отчита, че</p>		
--	--	--	--

	<p>решението за избор на изпълнителен орган на ЕС (управител/УС) има конститутивен ефект и правомощията на управителя/УС възникват по силата и от деня на избора (датата на решението на ОС), респ. от датата, на която в решението на ОС е посочено че същото влиза в сила. В тази връзка, ако началото на срока за приемо-предаване на документацията и средствата се обвързва с вписването в регистъра по чл. 44, ал. 1 (което принципно не е лошо като идея, при условие, че реално ще бъде проверяван/проконтролиран изборът от подпомагащата кмета администрация, както съм предложил по-надолу в изложението), би следвало да се регламентира в закона изискване решенията на ОС за избор на управител/УС да се приемат с включено в тях отлагателно условие за влизането им в сила от датата на вписването на новоизбрания изпълнителен орган в регистъра по чл. 44, ал. 1 и издаването на удостоверение за вписаните обстоятелства (В противен случай ще е налице новоизбран управител (УС), чийто избор ще е влязъл в сила, т.е. той ще е влязъл в правомощията си по закон, но фактически ще е възпрепятстван да ги осъществява, тъй като няма да е получил документацията и достъп до средствата/сметките на ЕС). Това обаче би създавало неопределеност и неяснота към момента на приемане на решението на ОС за избор дали този избор изобщо ще влезе в сила и ако влезе в сила, кога ще се случи това. Допълнително объркване и усложнение при подобно разрешение ще създаде и обстоятелството, че старият УС (управител) ще се счита за такъв до момента на вписване в регистъра на новия изпълнителен орган, което ще създаде неопределеност и неяснота и относно обстоятелството, докога първият ще трябва да осъществява правомощията на УС</p>		
--	--	--	--

	<p>(управител). Наред с това заявлението за вписване в регистъра на новия УС/управител ще трябва да се подава от стария УС/председател на УС (управител). Също така предлаганият с новата т. 12а на чл. 23, ал. 1 от законопроекта срок от минимум 30 дни преди изтичането на мандата по чл. 19, ал. 2 за свикване на ОС за избор на нов УС (управител) може да се окаже недостатъчен за влизане в сила на този избор, още повече че при отказ за вписване, същият няма да влезе в сила изобщо. Аналогично ще бъде положението и при възлагане на правомощията на УС (управителя) на лице (търговец) по реда на чл. 19, ал. 8, тъй като ще е необходимо да се регламентира, че сключеният договор за възлагане ще влиза в сила от датата на вписването на лицето (търговеца) в регистъра по чл. 44, ал. 1 и издаването на удостоверение за вписаните обстоятелства, до който момент съответно ще се удължава мандатът/респ. срокът на договора (при възложено управление по реда на чл. 19, ал. 8) на стария УС/управител. Възможно е да възникнат и други усложнения, поради което апелирам предложението ми по настоящата точка да бъде взето под сериозно внимание.</p> <p><b>17. Чл. 24, ал. 5 и ал. 9 – ПРЕДЛАГАМ да се добави изискване констативният протокол/докладът за резултатите от проверката, както и годишните отчети, които се приемат от ОС да се предоставят предварително (вкл. чрез изпращане по електронна поща на собствениците/ползвателите, предоставили такава), в определен срок преди провеждането на ОС (напр. едновременно с поканата за ОС), на което ще бъде приеман съответният отчет/представян протокола или доклада, за да могат имащите право на глас да са запознати какво гласуват и да са в състояние да вземат наистина</b></p>		
--	---	--	--



	<p><b>информирано решение. Същото ПРЕДЛАГАМ и за доклада на КС по чл. 24, ал. 9.</b></p> <p><b>18. Чл. 44, ал. 1</b> – Предвидено е воденето и на двата нови регистъра от общинската администрация. Същевременно по сега действащия ЗУЕС уведомленията по чл. 46б се подават в общинските или районните администрации (т.е. подаваните до момента данни за неперсонифицираните ЕС, които са огромната част от ЕС, в големите градове с районно деление са налични в районните администрации). Също така в предлаганите със законопроекта нови алинеи 9, 10, 11 и 12 на чл. 19 са предвидени правомощия както на кметовете на общини (и респ. общинските администрации), така и на кметовете на райони (и респ. районните администрации) за служебно свикване на ОС и назначаване на управител и контролър в ЕС, в които няма избран УС (управител) и КС (контролър). В ЗУЕС са предвидени и редица други правомощия на районните кметове (вкл. по чл. 49, чл. 54, чл. 54а, чл. 57), които не се предлага да бъдат отменени или изменени. Възниква логичният въпрос как така в градовете с районно деление, в които са огромна част от сградите в режим на ЕС, една част от данните и правомощията като цяло ще са в районната администрация, а новите регистри и новоподадени данни ще са в общинската администрация, как ще се осъществява обмена на данни и взаимодействието (още повече, че с предлаганото изменение на чл. 47, ал. 2 е предвидено подаване от кметовете на общини на ежемесечни справки за вписаните в регистрите данни до МРРБ, но не и до районните кметове) и работещ и ефективен ли би бил подобен подход. В тази връзка <b>ПРЕДЛАГАМ да бъде детайлно анализирано и преосмислено разпределението на</b></p>		
--	--	--	--

	<p><b>отговорностите по поддържането на регистрите между кметовете на райони и кметовете на общини в градовете с районно деление с оглед обезпечаването на възможност за реално и ефективно изпълнение на другите им правомощия по ЗУЕС, така че да не се достигне до още реално неработещи или поне не в обществен интерес разпоредби в закона.</b></p> <p>На следващо място, <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да бъде включено задължение за публикуване на интернет страницата на общината (евентуално района предвид горното предложение) не само на данните по чл. 44, ал. 3 и промените в тях, но също така и на данните по чл. 44, ал. 4. Няма никаква логика да се предвижда публикуване само на вписаните данни в регистъра на сдруженията, но не и на тези, вписани в регистъра на УС (управителите) на сгради или отделни входове в режим на ЕС. Още повече, че именно последните масово не се регистрираха/не подаваха уведомления през годините откакто действа ЗУЕС и е повече от наложителна засилена публичност, прозрачност, проследимост и контрол именно по отношение на тях (вкл. за да могат и други органи и администрации извън общинските и районните администрации да имат поне някакъв ориентир кой е управителният орган на дадена ЕС, тъй като управителите имат редица задължения и по други нормативни актове извън ЗУЕС). Също така, във връзка с изложеното и предложеното по т. 13 по-горе, <b>ПРЕДЛАГАМ</b> данните от регистрите да се публикуват не просто на интернет страницата на общината/района, а в специално обособена за целта на управлението на ЕС, ясно обозначена в началния екран при влизане в сайта на общината/района и лесно откриваема за потребителите секция.</p>		
--	---	--	--

	<p><b>19. ПРЕДЛАГАМ</b> в чл. 44 да се създаде изцяло нова алинея, в която да се регламентира и конкретен срок (напр. едномесечен) от датата на избора му или преизбирането му за нов мандат/срок, в който всеки новоизбран/преизбран управител (независимо дали вътрешен или външен за ЕС) и УС (респ. председател на УС, ако е избран междуременно) да е задължен да подаде заявление за вписване в съответния регистър. Предвид предлаганото с изменението на ал. 4 вписване в регистъра на УС (управителите) и на членовете на КС (контрольора), е необходимо и <b>ПРЕЛАГАМ</b> подобен срок (от датата на избора на съответния орган) да бъде регламентиран и за подаване на заявление за вписване на данни относно новоизбран/преизбран КС (контрольор), в случаите когато този избор не съвпада по време с избора на УС (управителя), т.е. когато е извършен на друго ОС. Същото се отнася и за избора на председател на УС, в случаите когато УС е избрал такъв след срока за подаване на заявлението за вписване в регистъра на УС (управителя), както и в случаите на промяна - избор на друг член на УС за негов председател. Наред с това в тази нова алинея <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да се регламентира изрично съдържанието на заявлението, което се подава за вписване във всеки от двата регистъра (по подобие на сега действащия чл. 46б от ЗУЕС), като в това съдържание задължително да бъде включено, наред с данните, които са необходими за вписване в регистрите на информацията относно съответния орган на ЕС, изискване за прилагане към заявлението на (заверено с „вярно с оригинала“ и подпис на подаващото заявлението лице) копие от протокола от ОС, на което е избран</p>		
--	--	--	--

	<p>съответният управителен и/или контролен орган, респ. на копие от протокола от заседанието на УС за избор на председател на УС, на копие от всички приложения към тези протоколи, а също така и на копие от договора за възлагане по чл. 19, ал. 8. Последното е изключително важно, за да може да бъде проверено дали договорът съответства на императивните изисквания на ЗУЕС (тъй като, както вече бе изложено по-горе, с тези договори разпоредбите на закона масово се нарушават), както и дали изобщо е одобрен от ОС на ЕС, без което (предвид императивното изискване на ЗУЕС за това) той би бил недействителен. От друга страна, подобни пороци на договора ясно биха показали, колко „професионален“ е всъщност подписалият го външен управител и доколко изобщо възнамерява да спазва закона. Същевременно още на този етап биха могли се установят и елиминират всички недобросъветни „професионални“ управители като директно им бъдат наложени административни наказания за неизпълнение/нарушаване на задълженията им по ЗУЕС и бъдат заличени регистрациите им в предлагания със законопроекта регистър по чл. 47в., след като още изначално с въпросните порочни договори подвеждат/злоупотребяват с доверието на хората (собствениците, ползвателите и обитателите в сгради в режим на ЕС) и е повече от очевидно, че напълно съзнателно отказват да спазват ЗУЕС. Крайно време е администрацията да се намеси и със силата на предоставената ѝ по закон власт служебно да започне да санкционира „в зародиш“ подобно неправомерно и продължаващо от години поведение, което е пагубно за цялостното управление на ЕС и прилагане на закона. В тази</p>		
--	---	--	--

	<p>връзка ПРЕДЛАГАМ да бъде осмислен, разписан и предложен за регламентиране в ЗУЕС механизъм за предварителен контрол и санкциониране в предлаганата насока, който би бил много по-ефективен от всякакви форми на последващ контрол (чрез налагане на санкции след като вече множеството потенциални нарушения на ЗУЕС, заложи и следващи от съдържанието на сключваните порочни договори вече са реализирани на практика с всички вредни последици от тях). ПРЕДЛАГАМ също така направените в настоящата точка предложения да бъдат съответно съобразени и отразени и при вписването на данни в регистъра на сдруженията.</p> <p>20. Чл. 44, ал. 4 – ПРЕДЛАГАМ да се уточни, че се вписват имената на членовете на УС и на членовете на КС (а не имената на УС и на КС, както се предлага), а също така да се добавят като подлежащи на вписване и имената, телефона за връзка, адреса и електронната поща на председателя на УС, тъй като той изобщо е пропуснат, а има значителни правомощия по ЗУЕС, вкл. представлява ЕС пред трети лица (вкл. общинската и районната администрация), т.е. без вписване на данни относно него в случаите на избран колективен управителен орган – УС – воденето на регистра до голяма степен се обезсмисля. Пропуснати са и ПРЕДЛАГАМ да бъдат добавени и данните относно адресите на членовете на УС и на търговеца, управляващ ЕС, вписан в регистъра по чл. 47а, както и телефон за връзка и електронна поща на последния (който всъщност по смисъла на ЗУЕС е управител на ЕС, както вече бе аргументирано по-горе). Относно предвиденото вписване на размера на</p>		
--	--	--	--

	<p>определените ежемесечни вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ в документите към законопроекта не е обосновано защо се предлага. Независимо от това принципно <b>ПРЕДЛАГАМ</b> в регистъра да се вписват не само размерът на тези вноски, но и размерът на ежемесечните вноски за управление и поддържане на общите части, но само ако това се извършва въз основа на представен в едномесечен срок от приемането на решение на ОС за определяне/изменение на техния размер на заверено копие от протокол от съответното ОС и от всички приложения към него. Също така обръщам внимание, че предвиденото вписване в регистъра на „<i>копие от протокола, с който са избрани</i>“ съответните органи е неясно и некоректно, тъй като не става ясно какви конкретни данни от протокола се вписват, а едва ли идеята на вносителите на законопроекта е да се вписва/възпроизвежда цялото съдържание протокола (с множеството лични и други данни, които обикновено съдържа). <b>ПРЕДЛАГАМ</b> проекторазпоредбата в тази ѝ част да се преосмисли и коригира.</p> <p><b>21. Чл. 45а, ал. 1</b> – не е ясен обхватът на проверката. Наред с това тази проверка и формулировката на разпоредбата на ал. 1 следва да е аналогична с предвидената в чл. 45, ал. 2 от ЗУЕС проверка при вписване в другия подобен регистър – този на сдруженията. Там е предвидено кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице да проверява „дали са спазен изискванията на този закон“, т.е. всички изисквания на ЗУЕС, а не само изискванията на една конкретна негова разпоредба – чл. 44, ал. 4 – каквато се предлага да бъде проверката по чл. 45а, ал. 1. Наред с това е неясно какво означава да „са спазени изискванията на чл. 44, ал. 4“, тъй като</p>		
--	--	--	--

	<p>посочената разпоредба посочва единствено какви данни се вписват в регистъра, след като вече е извършена проверката на подаденото заявление и то е прието за отговарящо на законовите изисквания, т.е. разпоредбата не съдържа изисквания, които са предварително условие за вписване в регистъра. Предвид това <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да се коригира обхватът на проверката по аналогичен начин с обхвата на проверката по чл. 45, ал. 2 от ЗУЕС и тя да обхваща спазването на всички изисквания по ЗУЕС. Също така <b>ПРЕДЛАГАМ</b> с оглед отстраняването на възможностите за разнопосочно тълкуване и в двете разпоредби (чл. 45, ал. 2 и чл. 45а, ал. 1) изрично да се допълни, че кметът или оправомощеното от него длъжностно лице проверява не само дали са представени всички изискуеми данни, които в конкретния случай подлежат на вписване в съответния регистър, но също така:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дали заявените за вписване данни съответстват на наличните в администрацията (вкл. в самата общинска/районна администрация, както и в публични регистри/информационни масиви и в други регистри/информационни масиви, до които общинската/районната администрация има, е длъжна по закон или може да получи служебен достъп) данни (в т.ч.: относно ЕС и нейните органи в подаваните от нея предходни заявления/уведомления и други документи по ЗУЕС; относно имената, адресните регистрации, наименованието и данните, вписани в регистъра по чл. 47в, вкл. дали „професионалният“ управител има валидна регистрация в този регистър; относно влезли в сила съдебни решения по искове по ЗУЕС и др. под.);</li> <li>- дали заявените за вписване данни следват от съдържанието на прието/приети решение/решения, обективизирано/и в приложения</li> </ul>		
--	--	--	--

	<p>към заявлението <b>Протокол от ОС и/или от заседание на УС и приложения към него/тях;</b></p> <p><b>- дали решението/та на ОС/УС, от което/които следват заявените за вписване данни, отговаря/т на изискванията на ЗУЕС;</b></p> <p><b>- дали договорът за възлагане по чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС е одобрен с необходимото мнозинство от ОС на ЕС и дали съдържанието му съответства на императивните изисквания на закона (вкл. предвид изложеното и предложеното в т. 19 по-горе);</b></p> <p><b>- дали няма влязло/влезли в сила съдебно/и решение/я, с което/които решението/та на ОС/УС, от което/които следват заявените за вписване данни, са отменени.</b></p> <p>Обръщам внимание, че <u>без извършване на проверки в горепосочения смисъл предвидените в ЗУЕС регистри биха били до голяма степен безсмислени и дори вредни, тъй като ще съдържат в много от случаите <u>подвеждаща некоректна, невярна (недостоверна) и/или незаконосъобразна информация (данни).</u> При <b>про-форма проверка</b> (каквато изглежда, че се опитва да се „прокара“ със законопроекта), <b>съществува огромен риск:</b></u></p> <p><b>- от вписване на неверни данни в регистрите</b> (вкл. относно това, че дадено лице/лица е/са избран/и за управителни и/или контролни органи на дадена ЕС, без дори решение в подобен смисъл изобщо да се съдържа в представените от тях документи със заявлението – протоколи от ОС/ от заседания на УС и приложения към тях) <b>въз основа на приети практически „на сяпо“ заявления от недобросъвестни лица;</b></p>		
--	---	--	--



	<p>- от вписване на <b>незаконносъобразно избрани управителни и/или контролни органи, незаконносъобразно учредени сдружения и незаконносъобразно определени ежемесечни вноски</b> (в т.ч. избрани/учредени/определени на незаконно свикани и/или незаконно проведени ОС/заседания на УС, които напр. може да са свикани от лица, които изобщо нямат право да ги свикват, на които напр. може да са гласували лица, които изобщо нямат право да участват в ОС или не са оправомощени по реда на закона да гласуват съответното решение, дори може някои от присъствалите и записаните като гласували за решението лица да са починали преди датата самото ОС, на които може да са записани в протокола като приети решения, без да е било налице минимално изискуемото за приемането им законоустановено мнозинство и/или други императивно установени законови изисквания);</p> <p>- от вписване на „<b>професионални</b>“ <b>управители, които са наложили на ЕС договори, които не са одобрени от ОС по реда на закона и/или не съответстват на неговите императивни разпоредби</b> и при изпълнението на които е предварително ясно, че ще бъдат извършени редица закононарушения, които при предлаганата предварителна проверка (вкл. контролен и санкционен механизъм в т. 19 по-горе) биха били изначално превентирани;</p> <p>- от <b>неизпълнение на влезли в сила съдебни решения</b> (с които са отменени решения на ОС на ЕС, въз основа на които е извършено вписването на данни в регистрите), <b>не само от страна на общинската/районната администрация, но и от другите граждани, организации и органи на власт, които биха се подвели от данните в</b></p>		
--	---	--	--

	<p>публичните регистри и издадените официални удостоверения от общинската/районната администрация;</p> <p>- от издаване от общинската/районната администрация на удостоверения за регистрация с невярно съдържание (предвид изложеното);</p> <p>- от подвеждане (въвеждане в заблуждение) посредством неверни (недостовърни) данни в публичните регистри и в издадени официални удостоверения на собствениците, ползвателите и обитателите в сгради в режим на ЕС, на други граждани и организации, на контрагенти на ЕС, както и на други органи на власт и администрации (вкл. на органи на съдебната власт), предвид обстоятелството, че наличните данни в регистрите и в удостоверенията могат формално да легитимират пред всички тях съответни лица като органи на ЕС, без в действителност те изобщо да са били някога такива или при положение, че са престанали да бъдат такива;</p> <p>- от подвеждане (въвеждане в заблуждение) посредством неверни (недостовърни) данни в публичните регистри и в издадени официални удостоверения на собствениците, ползвателите и обитателите в сгради в режим на ЕС относно законосъобразността на вписаните в регистъра/удостоверението ежемесечни вноски (които е възможно да са отменени от съда и в изпълнение на влязло в сила съдебно решение да не са вече дължими, а събраните преди влизане в сила на съдебното решение такива да подлежат на връщане като заплатени/получени на отпаднало основание), предвид формалната легитимност на вноските, които вписването/удостоверенията създават у тези лица, които в общия</p>		
--	---	--	--

	<p>случай: нямат необходимата правна грамотност, за да извършат правилна преценка; доверяват се на официалните регистри и удостоверения; биват подвеждани от заинтересовани, включително „професионални“, управители; не биват своевременно или изобщо информирани за водени съдебни дела, влезли в сила съдебни решения и правните последици от тях от управителите (вкл. „професионалните“ такива)/председателите на УС, които си позволяват да събират съответни ежемесечни вноски и след влизане в сила на съдебни решения за отмяна на решенията, с които са приети, отказвайки да съобщават и изпълняват съдебните решения (чийто правен ефект често пъти дори не познават);</p> <p><b>- от допълнително ерозиране на и без това почти отсъстващото доверие в общинската/районната администрация и като цяло в органите на власт в държавата и подпомагащите ги администрации (действащи масово като самодостатъчни сами на себе си и меко казано не в обществен интерес и не в съответствие с изискванията и логиката на законодателството), както и в превръщането им в обект на още по-голям присмех и омраза от гражданите и организацията.</b></p> <p><b>Реализирането на гореописаните напълно реални рискове би довело до още по-голям хаос в отношенията във връзка с управлението и поддържането на ЕС и до още по-голямо (в сравнение с наличното нередко и към момента) незачитане (погазване) на законовия и правов ред, вкл. на влезлите в сила съдебни решения (тъй като <u>съгласно чл. 297 от ГПК: „Влязлото в сила решение е задължително за съда, който го е постановил, и за всички съдилища, учреждения и общини в Република България“</u>). В тази връзка <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да бъде обмислен и разписан в ЗУЕС и механизъм</b></p>		
--	--	--	--

(скрепен със санкции при неизпълнение) за своевременно служебно изпращане от съдилищата на съответните общински/районни администрации (според адреса на засегнатата от решението ЕС) на всички влезли в сила съдебни решения по исковете, регламентирани в ЗУЕС, както и на процедура (със санкции при неизпълнение) за коригиране в законоустановен срок след получаването на съответното съдебно решение и в съответствие с него на данни в регистрите, както и за анулиране на издадени удостоверения по чл. 46а от ЗУЕС (и издаване на коригирани такива, при необходимост), които се налагат в резултат от действието на решението. По този начин би се подпомогнало минимизирането на риска от вписване и поддържане в регистрите по чл. 44 от ЗУЕС на неверни/незаконосъобразни данни и от въвеждане в заблуждение на граждани, организации, органи на власт и администрации посредством тях и/или посредством неверни/незаконосъобразни удостоверения по чл. 46а от ЗУЕС, както и от незачитане на влезлите в сила съдебни решения по искове по ЗУЕС.

**22. Чл. 45а, ал. 2** – С оглед данните, които е предвидено (вкл. предложено от мен по-горе) да се вписват в регистъра, **ПРЕДЛАГАМ** проекторазпоредбата да се коригира и прецизира като се предвиди задължение, след извършване на проверката, за вписване не само на данните относно УС (управителя), но и на останалите данни по чл. 44, ал. 4 съобразно със съдържанието на подаденото заявление и приложенията към него.

**23. Чл. 45а, ал. 3** – във връзка с изложеното в т. 21 по-горе **ПРЕДЛАГАМ** проекторазпоредбата да се коригира съответно и да се съобрази с направените от мен в т. 21 предложения, като включително се запише, че указанието за

	<p>отстранване на непълнотите/неточностите се дава, когато органът по ал. 1 установи, че предоставените данни за вписване не отговарят на изискванията на ЗУЕС (каквато е аналогичната регламентация при проверката за вписване в регистъра на сдруженията по чл. 45, ал. 4 от ЗУЕС), вместо предлагания неясен и поддаващ се на разнопосочни интерпретации запис „когато органът по ал. 1 установи, че в предоставените данни за вписване се съдържат непълноти или неточности“. Също така <b>ПРЕДЛАГАМ</b> да се коригира адресатът на указанието като се запише „управителния съвет (управителя) или председателя на управителния съвет на етажната собственост“, за да се обхванат и случаите, когато ЕС има избран председател на УС на ЕС с представителни функции.</p> <p><b>24. Чл. 45а, ал. 4 – ПРЕДЛАГАМ</b> лицето, на което се връчва отказът да се коригира аналогично на предложението в предходната точка за коригиране на адресата на указанието – „управителния съвет (управителя) или председателя на управителния съвет на етажната собственост“.</p> <p><b>25. Чл. 45а, ал. 5</b> – не е ясно за каква/какви цел/и се предлага определянето на идентификационен код на ЕС. Предвид обстоятелството, че ЕС (в случая, когато не е създадено сдружение на собствениците по ЗУЕС, който е масовият случай) е неперсонифицирана, т.е. тя няма правоспособности и изобщо не е субект на правото, следва и <b>ПРЕДЛАГАМ</b> при цялостно съблюдаване на действащото законодателство и съдебна практика да се регламентира изрично с каква цел се определя този идентификационен код и за какво служи - за какво може/трябва да се използва.</p>		
--	---	--	--

	<p><b>26. Чл. 46а, ал. 1 – ПРЕДЛАГАМ проекторазпоредбата да се коригира и прецизира като се запише като при първоначално вписване в регистрите се издава удостоверение за регистрация в съответния регистър (вместо удостоверение за регистрация на УС (управителите) на сгради или отделни входове в режим на ЕС и/или на сдружението, тъй като това наименование е некоректно и подвеждащо предвид видовете данни, които се вписват в регистрите и които далеч не се отнасят само до УС (управителите) на ЕС), а при последващо вписване на промяна в които и да било от подлежащите на вписване данни (независимо дали въз основа на подадено съответно заявление или служебно, напр. поради влизане в сила на съдебно решение или служебно установяване на промяна в данните) издаденото удостоверение се анулира и се издава ново, коригирано, удостоверение. В тази връзка, както и предвид и в допълнение към изложеното и предложеното в т. 21 по-горе, ПРЕДЛАГАМ да бъде обмислена и разписана в ЗУЕС и процедура за коригиране на вписаните данни в регистрите при служебно установяване на промяна в тях (в т. ч. въз основа на наличните/поддържани в общинската/районната администрация регистри и/или информационни масиви, въз основа на публични регистри и/или информационни масиви, поддържани от други администрации или въз основа на други регистри и/или информационни масиви, до които общинската районната администрация има, е длъжна по закон или може да получи служебен достъп), както и за анулиране на издадени удостоверения по чл. 46а от ЗУЕС (и издаване на коригирани такива, при необходимост), в съответствие със служебно</b></p>		
--	---	--	--

	<p>коригираните данни. Допълнително, обръщам внимание, че в предлагания законопроект отсъстват преходни разпоредби, които да регламентират какво се случва с наличните към момента на влизането на промените в сила данни относно сдружения и етажни собственици, въз основа на подадени заявления и уведомления по досега действащия ЗУЕС (вкл. от влизането на ЗУЕС в сила), както и дали и ако да в какъв срок, с какво съдържание и от кого трябва да се подават нови заявления с подлежащите на вписване данни (в т. ч. дали някои от наличните данни и ако да кои от тях, при какви условия и в какъв срок ще се прехвърлят и вписват служебно в регистрите). Не е ясно и какво се случва с вече издадените (по досега действащия ЗУЕС) удостоверения, като следва да се отчита и обстоятелството, че в несъответствие със ЗУЕС и до момента в редица общини (макар и не във всички) се издаваха нерегламентирани в закона удостоверения въз основа на подадени уведомления по чл. 46б от ЗУЕС, като същите се използват и се използват като средство за легимимация пред органи на власт, включително пред съдилища от непрофесионални и „професионални“ управители и УС, включително от „мними“ такива, т.е. които предвид порочната практика по приемането на уведомленията по чл. 46б от ЗУЕС изцяло „на сляпо“ и на „юнашко“ доверие всъщност или изобщо не са били избирани за управителни органи или са избрани, но изборът им е отменен с влязло в сила съдебно решение. <b>ПРЕДЛАГАМ</b> всички тези въпроси също да се обмислят в цялост и да се създаде адекватна законова регламентация по тях, гарантираща актуалност, коректност, достоверност и законосъобразност на данните в</p>		
--	---	--	--

	<p>регистрите (както налични до момента, така и бъдещи такива), както и на издадените до момента и налични в гражданския оборот удостоверения, и на удостоверенията, които предстои да бъдат издавани при евентуално влизане в сила на промените. В допълнение, ПРЕДЛАГАМ да се регламентира и конкретен срок за издаване/анулиране на удостоверенията във всяка от горепосочените хипотези, като при вписване въз основа на подадено заявление това да става едновременно и в деня, в който е извършено вписването.</p> <p>27. Глава трета „а“ (чл. 47а-47е) – ПРЕДЛАГАМ проектоизмененията, свързани с новосъздадената като наименование фигура на търговците, управляващи ЕС да бъдат цялостно и много внимателно преосмислени и цялостно пренаписани след извършване на всички посочени в началото на настоящото становище по законопроекта анализи и оценки, след цялостно отчитане и съобразяване на всички подадени писмени становища от граждани и организации (вкл. в рамките на организирания през 2019 г. от МРРБ обществен дебат относно необходимите изменения в ЗУЕС), на относимите действащо законодателство и съдебна практика, както и на всички описани в настоящото становище реално съществуващи проблеми и потенциални рискове от фактическо и правно естество. Моля и считам, че сте нормативно задължени да не зачитате единствено становищата на пряко заинтересовани съсловни асоциации (като изпратилата становище в рамките на настоящото обществено обсъждане АДУЕС), които очевидно отразяват единствено непосредствения интерес на техните членове от</p>		
--	--	--	--



	<p>запазване на съществуващи и „прокарване“ на нови, изменени и/или допълнени законови разпоредби, които биха им осигурили лесни и бързи приходи при минимални усилия и разходи на ресурси (човешки, финансови и други) от тяхна страна и при незачитане, неприлагане и/или „погазване“ на преобладаващата част или на всички законови разпоредби, които не съвпадат или препятстват този интерес, но които всъщност отразяват и защитават основното, от което би следвало да се ръководите при изготвянето и предлагането на каквито и да било законопроекти, а именно – <b>ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС</b> (част от който са и правата и задълженията на гражданите и организациите – собственици, ползватели и обитатели в сгради в режим на ЕС). <b>В тази връзка при преосмислянето и цялостното пренаписване на предлаганата Глава трета „а“ предлагам да включите адекватни, реални и ефективни (съответни на действащото законодателство и на обществения интерес) гаранции за това, че предвижданите условия за вписване в предлагания регистър няма да бъдат твърде лесно и само формално документално „покривани“ от т. нар. „професионални“ управители и няма да позволяват в регистъра да бъдат вписвани лица, които са недобросъвестни, неспазващи закона, неизпълняващи или изпълняващи изборително и/или превратно възложените им правомощия, неразполагащи на практика (а само на хартия) с достатъчен и като количество и като качество капацитет и експертиза за качествено управление на етажни собственици при отчитане на интересите, правата и задълженията на всички собственици, ползватели и обитатели в рамките на закона.</b></p>		
--	---	--	--

	<p><b>ПРЕДЛАГАМ</b> да се обмислят и разпишат законови разпоредби и в следните конкретни направления:</p> <p>- Въвеждане на горни граници, лимити за броя на сградите/входите в режим на етажна собственост и самостоятелните обекти в тях (като общо количество), които може да бъдат управлявани по едно и също време от един търговец – „професионален управител“ в зависимост от декларирания при регистрацията в регистъра административен и технически капацитет (брой служители със съответно образование и професионален опит), като бъдат регламентирани съответни прагове (напр. при определен брой (от....до...) служители със съответното образование и професионален опит – да може да управлява едновременно не повече от X на брой етажни собствениости и самостоятелни обекти общо в тях; при по-голям брой (от....до...) служители със съответното образование и професионален опит – да може да управлява едновременно не повече от Y на брой (по-голям от X) етажни собствениости и самостоятелни обекти общо в тях; при още по-голям брой (от....до...) служители със съответното образование и професионален опит – да може да управлява едновременно не повече от Z на брой (по-голям от Y) етажни собствениости и самостоятелни обекти общо в тях и т.н.). Спазването на праговете на практика може да бъде проследявано от МРРБ (което е предвидено да създава и поддържа регистъра) на база на данните, които е предвидено да получава ежемесечно по реда на чл. 47, ал. 2 от ЗУЕС, като при надвишаване на законоустановените горни прагове, търговецът напр. може да бъде санкциониран и ако превишаването продължи след изтичане на определен срок от налагане на санкцията регистрацията може да бъде прекратявана за определен срок (в който търговецът няма да има право да упражнява дейността). Чрез предлагания или друг подобен законов</p>		
--	--	--	--

	<p>механизъм би била реално препятствана масовата понастоящем практика фирмички от типа „one man show“ (с двама трима служителя или друг малък брой служители), а така също и по-големите компании, действащи в общия случай „на конвейер“ (в лошия смисъл на тази дума), да поемат управлението на несъразмерно голям спрямо реалните им възможности брой ЕС (вкл. предвид общия брой на самостоятелните обекти в тях) и да взимат (събират) пари за управление от всички тях като осъществяват само малка част от вменените им от закона и необходими за законосъобразно, качествено и ефективно управление на ЕС правомощия на управителя на ЕС, както и да осъществяват дори и това, което изобщо извършват в нарушение на закона (вкл. реализирайки всички или част от порочните практики, описани по-горе в настоящото становище) и на общия интерес на собствениците, ползвателите и обитателите. Следва да се отчита и изложеното по-горе в настоящото становище във връзка с практическата невъзможност понастоящем този „подход“ за бързо и лесно печелене на пари на гърба на ЕС да бъде реално и ефективно контролиран и санкциониран при липсата на адекватен, действащ и ефективен механизъм за административен контрол и административно наказване при неизпълнения на задължения по ЗУЕС.</p> <p><b>- Въвеждане на забрана едни и същи лица да се декларират и използват за покриване на минималните изисквания за административен и технически капацитет от повече от един търговец, вписан в регистъра.</b></p> <p><b>- Въвеждане на забрана търговците – „професионални“ управители да извършват управление в това им качество и чрез възлагане по реда на чл. 19, ал. 8 и чл. 34, ал. 10 от ЗУЕС в сгради/входове, в които притежават (собственици са) на самостоятелен/ни обект/и,</b></p>		
--	---	--	--

	<p>тъй като противното разрешение (което следва от предлаганите като цяло със законопроекта промени) би означавало неравноправно третиране спрямо останалите собственици на самостоятелни обекти, на които по решение на ОС управлението може да бъде възложено и без заплащане на възнаграждение. В тази връзка <b>ПРЕДЛАГАМ</b> в проекторазпоредбите на чл. 19, ал. 8 и чл. 34, ал. 10 да се добави <b>съществуващото и понастоящем изискване, лицата, на които се възлагат правомощията на УС (управителя) съгласно тези разпоредби да не са собственици.</b></p> <p><b>- Регламентиране на изискване и механизъм за заличаване на на регистрацията от МРРБ при влизане в сила на съдебно решение въз основа на предявен/и по ЗУЕС иск/искове за отмяна на незаконосъобразен акт на търговеца (т.е. на неговия законен представител или оправомощено от него лице), вписан в регистъра, в качеството му на управител на ЕС или за отмяна на решение на ОС на ЕС, свикано и председателствано от търговеца (т.е. от неговия законен представител или оправомощено от него лице) в качеството му на управител на ЕС.</b> Предлаганото заличаване на регистрацията единствено при влязло в сила наказателно постановление за извършено нарушение по ЗУЕС е недостатъчна и практически почти неприложима гаранция срещу злоупотреби особено предвид многократно посочената липса към момента както в действащия ЗУЕС, така и в предлагания законопроект, на действащ и ефективен механизъм за административен контрол и санкциониране. Същевременно посочените влезли в сила съдебни решения са повече от категорично доказателство за нарушаване и/или неизпълнение на задължения по ЗУЕС от страна на търговеца – управител на ЕС.</p>		
--	--	--	--

	<p>- Регламентиране на изискване и механизъм за заличаване на регистрацията от МРРБ във връзка с изложения и предложен в т. 19 по-горе механизъм за предварителен контрол на договорите за възлагане по чл. 19, ал. 8 и по чл. 34, ал. 10 и за санкциониране на „професионалните“ управители, сключили порочни (в посочения в т. 19 по-горе смисъл) такива договори.</p> <p>- Регламентиране на механизъм, въз основа на който при заличаване на търговеца от регистъра на МРРБ да се заличават и всички други вписани в регистъра търговци, които са еднолична собственост на собственика/ мажоритарния съдружник/ мажоритарния акционер на/в заличения търговец, както и тези в които последният е мажоритарен съдружник или мажоритарен акционер (плюс свързаните с тях търговци), а също така и дружествата, в които това лице или управителят/изпълнителният член на управителния орган на заличеното дружество е управител или изпълнителен член на управителния орган. Зачичаване да се предвиди и за вписани в регистъра търговци, в които мажоритарните съдружници/акционери в заличения търговец имат съвместно мажоритарен дял от собствеността, както и за свързаните с тях търговци. Без регламентиране на механизъм за заличаване в подобен смисъл (като конкретно посочените възможни връзки са примерни, неизчерпателни и без претенция за абсолютна прецизност) собственикът/те на заличения търговец и неговият представляващ (които са отговорни за цялостната дейност на заличения провинил се търговец) ще могат да продължат да извършват/да се възползват от същите дейности чрез други фирми (търговци), вписани в регистъра и на практика ще се изгуби смисълът и ефектът от санкционирането.</p>		
--	--	--	--

	<p>- Регламентиране на градация в санкциите, предвиждащи заличаване на търговец от регистъра, като при повторно установяване на обстоятелства в резултат от неправомерно поведение на търговеца, които са основание за заличаване, след като веднъж вече е бил заличаван и регистрацията му е възстановена (след изтичане на срока на първото заличаване), повторното заличаване да бъде за по-продължителен срок (напр. 2 години), а ако възникне за трети път основание за заличаване (в резултат от неправомерно поведение на търговеца), след като два пъти вече е бил заличаван и регистрацията му е възстановена за втори път (след изтичане на срока на второто заличаване), третото заличаване да бъде за още по-продължителен срок (напр. 5 години или без право на по-следващо подновяване на регистрацията).</p> <p><b>28. Чл. 50, ал. 2</b> – предвид изложеното по-горе обстоятелство, че етажната собственост по ЗУЕС е неперсонифицирана, т.е. не е субект на правото и не може да бъде носител на права и задължения, не става ясно как ще се открие банкова сметка на нейно име. Твърде вероятно е банките да откажат откриването на такава сметка. В тази връзка <b>ПРЕДЛАГАМ</b> проектоизменението (ако изобщо остане) да бъде внимателно премислено, доразвито и конкретизирано (в съответствие с действащото законодателство и съдебна практика), вкл. във връзка с изложеното и предложеното в т. 25 по-горе.</p> <p><b>29. Чл. 51, ал. 2</b> – предлаганото изменение не е обосновано по-никакъв разумен, камо ли убедителен начин. Наред с това, то не е съобразено с множество писмени становища, предложения и препоръки, направени в рамките на проведения през 2019 г.</p>		
--	---	--	--

	<p>публичен дебат относно това как трябва да бъде изменян и/или допълван ЗУЕС. Отделно от това обаче, предложението е необмислено, несъстоятелно, житейски необосновано и с потенциал буквално да „взриви“ и без друго меко казано сложните отношения между собствениците, ползвателите и обитателите в ЕС. Както вече бе посочено в изложението по т. 2 по-горе необосновано и лишено от логика е лица, които не ползват самостоятелните си обекти и респ. общите части на сградата да заплащат разходите за поддържането им (които са основно за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьора), т.е. да заплащат за услуги, които на практика не ползват наравно с лица, които реално ги ползват и от които зависи размерът на тези разходи. В тази връзка са относими и другите изложени в т. 2 по-горе аргументи, вкл. във връзка с разходите за управление, поради което няма да ги повтарям отново, но моля да бъдат взети под внимание. Предвид предварително заложения огромен конфликтен потенциал на предлаганото изменение, както и предвид всички описани в настоящото становище реално съществуващи проблеми във връзка с управлението на ЕС, е по-скоро вероятно подобно изменение не само да не повиши събираемостта и общия размер на набираните ежемесечно средства (вноски) за покриване на разходите за управление и поддържане на общите части, но и да доведе до още по-голямо неплащане изобщо на каквито и да било разходи (вкл. поради усещане за несправедливост на закона), както да породи допълнително разделение и влошаване на отношенията, което би имало несъразмерно по-големи негативни последици върху поддържането и състоянието на сградния фонд в сранение с</p>		
--	--	--	--

	<p>евентуалните, несигурни, неясни и силно съмнителни ползи от предлаганото изменение. С последното не са отчетени и други съществени и реално съществуващи обстоятелства. Напр. в много сгради в режим на ЕС наред със собствениците, ползвателите и/или обитателите на апартаменти има и собственици, ползватели и/или наематели, които не притежават апартаменти, а единствено гаражи (които също са самостоятелни обекти по смисъла на закона, вкл. с отделни кадастрални идентификатори). Тези гаражи обикновено са разположени извън входа/те на жилищната част на сградата (т.е. имат отделен общ вход, а в някои случаи имат и напълно самостоятелни индивидуални входове, напр. директно от улицата). Предвид това при използването им съответните лица изобщо не използват входа/те на жилищната част (в т.ч. стълбището, осветлението, отоплението, климатизацията, водата, асансьора/те и т.н. в него/тях). Нерядко въпросните лица с гаражите изобщо не разполагат дори с ключ/чип за достъп до входа/те на жилищната част. Тъй като тези лица не живеят в сградата и дори и да ползват осветление в общия вход на гаражите, обикновено там няма нито отопление, нито водоснабдяване, нито асансьор, нито в общия случай се извършва почистване (както в общите части в жилищната част на сградата), очевидно като общо правило разходите, които биха могли и реално генерират (ако изобщо генерират такива, тъй като е възможно гаражите да са с индивидуални входове) са несъразмерни с генерираните талива за ЕС от живущите и ползващите жилищната част на сградата. При действащата понастоящем уредба единствено би могло да се приеме, че лицата само с гаражи попадат в категорията по чл. 50, ал. 2 от</p>		
--	--	--	--



	<p>ЗУЕС „собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година“, за да се обоснове незаплащане на разходите за управление и поддържане на общите части от тяхна страна. С проектозакона обаче се предвижда тази категория да отпадне, т.е. излиза, че и тези лица ще трябва да заплащат вноски за управлението и поддържането на входа/те на жилищната част (вкл. за почистването, осветлението, водоснабдяването, отоплението, климатизацията, абонаментното поддържане на асансьора/те и т.н.), без изобщо да ги ползват (т.е. без да имат принос за генерирането на тези разходи) и дори без да имат достъп до ползването им. Подобно разрешение е несправедливо и макар в законопроекта да не е конкретизирано за какъв брой собственици, ползватели или обитатели ще следва да заплаща вноските лице, което притежава/ползва единствено гараж в сградата, ако приемем че ще плаща като за 1 собственик/ползвател/обитател, излиза, че ще заплаща еднаква по размер вноска с всеки един собственик/ползвател/обитател на апартамент, който живее в сградата и който реално има достъп, използва посочените общи части във входа/те на жилищната част и допринася за генерирането на заплащаните разходи. Собственик, ползвател или обитател, който пък ползва едновременно и апартамент и гараж, дори да е сам, ще трябва да плаща вноски като за двама души, които ползват входа/те на жилищната част. Посоченият пример е неизчерпателен, като може да бъде допълван и с други повече или по-малко сходни. Така или иначе целта на изложението по настоящата точка е да илюстрира и заостри вниманието на съставителите и вносителите на законопроекта към факта, че както</p>		
--	---	--	--

	<p>предлаганото, така и всяко друго евентуално изменение на начина за разпределение и заплащане на разходите за управление и поддръжка (вкл. предложените в другите изпратени становища в рамките на настоящото обществено обсъждане) може да създаде несправедливости и да генерира сериозно разделение, противопоставяне и конфликти. <b>Понастоящем действащите разпоредби на чл. 51 от ЗУЕС са далеч от идеални (въпреки че, ако бъдат спазвани, съдържат и немалко житейска логика, баланс и справедливост), но ПРЕДЛАГАМ изменението и прецизирането им да се извършва единствено след цялостен, задълбочен анализ и оценка както съм предложил в началото на настоящото становище и при отчитане на всички становища, мнения, предложения и гледни точки (вкл. получените при публичния дебат през 2019 г.), възможни конфликтни казуси, както и на потенциалните усложнения и последици от всякакво естество, до които измененията по особено чувствителния въпрос с разпределението на разходите, биха могли да доведат.</b> При всички положения обаче не следва да се възприемат предложения от сорта „етажните собственици сами да определят метода за разпределение на разходите“, тъй като интересите в повечето сгради в режим на ЕС са твърде многообразни и разнородни, предвид което, особено при изложените в настоящото становище редица други проблеми и порочни и реално безнаказани практики, масово би се стигнало до крайно несправедливи разпределения на разходите (вкл.: до диктат на лица с повече и/или по-големи самостоятелни обекти и респ. идеални части по отношение на тези с по-малко; заплащане на вноски за апартаменти с един ползвател и за</p>		
--	--	--	--

	<p>ползване само на гараж еднакви (а дори и по-високи, ако напр. разпределението е според процента на притежаваните идеалните части от общите части и апартамент с един живущ в него е по-голям от апартамент с множество живущи в него) с вноските на апартаменти с множество живущи в тях, вкл. с животни, които се извеждат, цапат, обсипват стълбищата и асансьорите с косми и др. биологични отпадъци и генерират увеличено ползване на стълбища, осветление, асансьори по повод ежедневното им еднократно или няколкократно извеждане навън - при разпределение „по равно на самостоятелен обект“ и т.н.). Наред с това следва да се отчита и от кого изхождат подобни предложения и какъв интерес всъщност реално обслужват (вкл. предвид изложеното в т. 27 по-горе по отношение на становищата от съсловни организации, подобни на изпратилата такава по настоящото обществено обсъждане АДУЕС).</p> <p><b>30. Чл. 51, ал. 3</b> – предвид изложеното и предложеното в предходната точка, считам и това предложение за неаргументирано и неудачно и <b>ПРЕДЛАГАМ също да бъде цялостно преосмислено в рамките на предложението по т. 29 по-горе</b> относно целия чл. 51 от ЗУЕС.</p> <p><b>31. Чл. 51, ал. 8</b> – относимо е и предлагам да бъде взето под внимание предложеното в т. 28 по-горе. Наред с това разкриването на подобна сметка може да е изключително и ненужно обременяващо (вкл. финансово, предвид банковите такси за откриването, поддържането и оперирането с нея), предвид което не бива и <b>ПРЕДЛАГАМ да не бъде налагано по императивен начин на собствениците, ползвателите и обитателите в ЕС.</b></p>		
--	---	--	--

	<p><b>32. Чл. 55, ал. 3</b> – предвид изложеното и предложеното в т. 4 по-горе, <b>ПРЕДЛАГАМ</b> тази нова проекторазпоредба да отпадне изцяло.</p> <p><b>33. Чл. 55 – 57</b> като цяло – във връзка с всичко изложено в настоящото становище <b>ПРЕДЛАГАМ</b> въз основа на посочените в началото, както и в цялото съдържание на становището, анализи, проучвания и оценки да бъде разработен изцяло нов, конституционно и законово издържан, адекватен, действащ и ефективен механизъм за контрол и налагане на санкции от страна на органи на власт (вкл. по сигнал/сезиране от отделен гражданин/организация – собственик/ползвател/обитател или орган на ЕС (вкл. управител/УС/КС/контрольор/касиер) и при пълно отпадане на горепосочения неадекватен и неработещ „другарски съд“ по чл. 57, ал. 1, 2 и 3 от ЗУЕС) при неизпълнение/нарушаване на задължения по ЗУЕС от страна на собствениците, ползвателите, обитателите, органите на ЕС (управител, както вътрешен, така и „професионален“/УС/КС/контрольор/касиер), както и при неизпълнение на задължения (властнически правомощия) по закона от страна на органи на власт (кметове, областни управители и др.) и подпомагащата ги администрация (вкл. във връзка с изложеното в т. 1.1, т. 13, т. 19, т. 21 и др. по-горе). <b>ПРЕДЛАГАМ</b> също така да бъдат предвидени внимателно разработени и адекватни и като размер санкции (вкл. предвид галопиращата инфлация), които действително да имат необходимия възпиращ и превъзпитателен ефект, а не да са про-форма такива.</p> <p>С уважение,</p>		
--	---	--	--

	Петър Николов		
Иван Рашев	<p>Добър ден . Четейки ЗУЕС попаднах на ал 6 ,която гласи :</p> <p>Разходи за управление и поддържане на общите части на етажната собственост (Загл.изм.-ДВ,бр.57от2011г.) Чл. 51. ....</p> <p>(6) (Изм.- ДВ,бр.57 от 2011 г.)Собственик,ползвател или обитател по ал.5 заплаща разходите за управление и поддържане на общите части на сградата в размера по ал. 1, когато за самостоятелните им обекти е предвиден отделен вход.</p> <p>Доколкото го тълкувам значи се вменява на обекти ,които са с отделен вход от жилищната сграда да плащат режинни за асансьор, чистачка и т.н без да използват входа на сградата ,като те имат самостоятелен вход. Предлагам текста да гласи: Собственик, ползвател или обитател по ал.5 не заплаща разходите за управление и подръжане на общите части на сградата ,когато за самостоятелните обекти е предвиден отделен вход извън сградата. Благодаря Ви</p>	Не се приема	Предложението не се приема поради наличието на текстове които третираят същото в ЗУЕС, а именно чл. 51, ал. 5 и 6.
АДУЕС, получен на ел. поща на МРРБ и публикуван на Портала за обществени консултации	<p>В Асоциацията на дружествата управляващи етажна собственост (АДУЕС), членуват 22 фирми от всички големи градове в България – София, Пловдив, Варна, Бургас, Русе, Стара Загора, Благоевград, Перник, Дупница, Велико Търново, Горна Оряховица, Шумен и Добрич.</p> <p>АДУЕС с професионален интерес следи Проекта за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост. Приветстваме проекта и считаме, че тези промени ще допринесат за по-стабилно и прозрачно управление на сградите в режим на етажна собственост.</p>	Принципно предложенията се приемат с изключение на тези третиращи и текстове завишава	Предложенията третиращи създаването на текстове завишаващи разходите за управление и поддържане за собственици „извършващи ремонтни дейности“ в притежавания от тях самостоятелен обект не се приемат предвид липсата на правна обоснованост. Към

<p><a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a></p>	<p>Бихме желали да предложим някои допълнения към Проекта за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост, а именно:</p> <p>1. Намираме за полезно и навременно разделянето на разходите за управление и разходите за поддръжка. Необходимо е това разграничение да бъде отразено и в чл. 51, като в ал. 1 останат единствено разходите за поддръжка, а се създаде нов член, уреждащ разходите за управление.</p> <p>По отношение разходите за поддръжка:</p> <p>Изцяло подкрепяме предложението за промяна на чл.51 в ал.2 и 3:</p> <p>В ал. 2 думите „както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година“ се заличават.</p> <p>Алинея 3 се отменя.</p> <p>След промяната на ал.2 и отмяната на ал.3 остава неизяснено задължението на необитаемите самостоятелни обекти.</p> <p>Предлагаме: Собственикът на необитаем самостоятелен обект заплаща разходите за поддръжка в размер като за един обитател.</p> <p>Към момента в закона има празнота по отношение на самостоятелните обекти, в които се извършват ремонтни дейности.</p> <p>Предлагаме: Собственикът на самостоятелен обект, в който се извършват ремонтни дейности, заплаща разходите за поддръжка в трикратен размер.</p> <p>От друга сртана, е редно да се помисли за възможност собствениците на самостоятелни обекти сами да определят метода на разпределение на средствата за поддръжка. Пример: в сградите с търговско предназначение е неприложимо разпределение на разходите според броя на собствениците, ползвателите и обитателите. Считаме, че в такава сграда би било по-удачно тези разходи да се разпределят на</p>	<p>щи разходите за управлени е и поддържа не за собствени ци „извършв ащи ремонтни дейности</p>	<p>настоящия момент, в действащия Закона за управление на етажната собственост, чл. 51, ал. 5 (който остав непроменен) е предвидена възможността собственик, обитател или ползвател, който извършва дейност в самостоятелен обект на етажната собственост, свързана с достъп на външни лица, заплаща разходите за управление и поддържане на общите части в размер от трикратния до петкратния размер, определен с решение на общото събрание, това означава, че при извършване на ремонтни дейности общото събрание има законоустановена възможност която да приложи, за да повиши разходите за управление и поддържане на съответните лица.</p>
---	--	---	---

	<p>процент идеални части от общите части на сградата или по равно на самостоятелен обект.</p> <p>Да се даде възможност на етажните собственици САМИ да определят метода за разпределение на разходи за поддръжка, като използват най-удачната за конкретния случай хипотеза:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Съобразно броя собственици, ползватели и обитатели, или</li><li>- Съобразно процент идеални части от общите части на сградата, или</li><li>- По равно на самостоятелен обект.</li></ul> <p>Като обобщение по отношение на чл. 51 предлагаме следната редакция: <i>Разходите поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят по решение на общото събрание на етажната собственост по един от следните методи:</i></p> <p><i>(1) поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етажа, на който живеят.</i></p> <p><i>T.1 Собственикът на необитаем самостоятелен обект заплаща разходите за поддръжка в размер като за един обитател.</i></p> <p><i>T.2 Собственикът на самостоятелен обект, в който се извършват ремонтни дейности, заплаща разходите за поддръжка в трикратен размер.</i></p> <p><i>(2) Съобразно процент идеални части от общите части на сградата</i></p> <p><i>(3) По равно на самостоятелен обект.</i></p> <p>По отношение разходите за управление предлагаме създаването на нов чл. 51а:</p> <p><i>Разходите за управление на общите части се разпределят по равно според броя на самостоятелните обекти в етажната собственост.</i></p> <p>2. Предвидено е към чл.51 да се създаде ал.8:</p>		
--	--	--	--

	<p>„(8) Средствата за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се набират в разплащателна сметка със специално предназначение на името на етажната собственост.“</p> <p>Задължението за откриване и поддръжка на разплащателна сметка ще утежни бюджета на етажната собственост. Към днешна дата 1-2 банки предлагат такъв специализиран продукт. А тези, които го предлагат, са определили висока такса за месечното обслужване – 30 лв., а от 01.01.2023 г. – 60 лв. Освен това собствениците ще бъдат натоварени и с допълнителни такси за превод.</p> <p>Предлагаме откриването на такава сметка да бъде препоръчително/незадължително. Като алтернатива може да се помисли върху следното: дружествата по управление на етажна собственост по занятие да са задължени да открият и поддържат специална (доверителна) разплащателна сметка, в която да съхраняват средствата на етажните собственици, с които са в договорни отношения. Така етажните собственици, имащи договор с дружество по управление на етажна собственост по занятие, няма да са натоварени допълнително с разход за поддръжка и обслужване на разплащателна сметка, а ще използват тази на фирмата. В момента банките не предлагат такъв продукт поради това, че е необходимо тази сметка да е предвидена в нормативен акт.</p> <p>3. В проекта е предвиден регистрационен режим на дружествата по управление на етажна собственост по занятие. Определените изисквания към тези фирми ще допринесат за по-качествено и адекватно обслужване. Настоящите и бъдещите клиенти на тези дружества ще могат да разчитат на професионализма и опита.</p> <p>В чл.47е са определени изискванията за заличаване на лицата от този регистър. Насочваме вниманието ви към ал.1, т.4:</p>		
--	---	--	--



	<p>4. има влязло в сила наказателно постановление за извършено нарушение по този закон;</p> <p>С тази точка се дава възможност на <b>едно лице</b> от администрацията да състави акт и наказателно постановление и по този начин определено дружество по управление на етажна собственост по занятие да бъде заличено от регистъра. Считаме, че този текст в закона предразполага към произвол и корупция!</p> <p>Аналогично, дейност, в която се предоставя услуга на крайния клиент, е туристическият бранш. В Закона за туризма, чл.143 не са предвидени толкова строги мерки за заличаване. Зачичаване е възможно при системни нарушения.</p> <p>Друг закон, свързан с услуга на краен клиент, е Закон за техническите изисквания към продуктите. И в него лицата, които са вписани в регистъра, се заличават при системно нарушение, съгласно чл.36а от същия закон, въпреки че аснсьорните съоръжения са с повишена опасност.</p> <p>Предлагаме текстът на т.4 да бъде заменен с:</p> <p><i>4. при системни нарушения по този закон</i></p> <p>4. Проектът предвижда разделяне на разходи за управление от разходи за поддръжка. В допълнителните разпоредби към ЗУЕС, параграф 1, т.11 се дава дефиниция на „разходи за управление и поддръжане“, но за това определение не е предвидена промяна.</p> <p>Предлагаме:</p> <p><i>Т.11 "Разходи за управление" са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера.</i></p> <p><i>Т.11а - "Разходи за поддръжане" са разходите за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на</i></p>		
--	---	--	--

	<p><i>асансьор и други разноски, необходими за поддържането на общите части на сградата.</i></p> <p>5. В проекта в чл. 12, ал. 6 думите „собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части“ се заменят с „възложителя на сградата“. Има риск възложителят на сградата да не изпълни задължението си по този закон и етажната собственост да няма управление в продължение на повече от шест месеца.</p> <p><i>Предлагаме: При нововъзникнала етажна собственост първото общо събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването и от собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части, или от възложителя на сградата. Когато общото събрание не е свикано в посочения срок, то може да се свика от всеки собственик или ползвател.</i></p> <p>6. В чл. 16 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>В алинея 1 се създава изречение второ: „Общото събрание може да се провежда в смесен режим на работа – присъствено и онлайн.“ Не е уточнено през каква платформа ще бъде онлайн участието? Как ще се удостовери самоличността на лицето? Как ще положи подпис съгласно чл. 16, ал.5?</p> <p><i>Предложение:</i></p> <p><i>Общото събрание може да се провежда в смесен режим на работа – присъствено и онлайн. ОС може да се провежда и изцяло онлайн. За присъстващи на общо събрание на етажната собственост да се считат и лица, взели участие от разстояние в електронна среда или в телефонен разговор, гарантираща установяването на самоличността им и възможността им да вземат участие при вземане на решения и обсъждания. Присъствието и гласуването на</i></p>		
--	---	--	--

	<p><i>тези членове се потвърждава в протокола и присъствения списък от председателстващия общото събрание и протоколчика.</i></p> <p>7. В действащия ЗУЕС чл.16, ал.7 гласи следното:</p> <p>„...Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по чл. 13, ал. 2 се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в случаите по чл. 13, ал. 2 лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението.“</p> <p>Този текст от закона има пряка връзка с:</p> <p>Чл. 40. (1) Всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание.</p> <p>(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7.</p> <p>В практиката се появява следният парадокс: Съгласно чл.38 ЗУЕС обичайно решенията на общото събрание се изпълняват в 14-дневен срок, освен ако не е определен друг такъв. Налице е <b>изпълнено</b> решение от общо събрание на етажната собственост, напр. ремонт на покрив. Собственик се възползва от възможността по чл.16, ал.7, и след неопределено време получава копие от протокола. Обжалва го по реда на чл.40. И се получава следното: ремонтът е изпълнен, етажната собственост е платила, а съдът казва, че приема доводите на ищеца.</p> <p>Още повече това връчване е опорочено! Пример: Един собственик може да е получил копие от протокола, да е изпуснал сроковете за обжалване, да го предаде на друг собственик – негов съмишленик,</p>		
--	---	--	--

	<p>който не го е получил по ред причини и вторият да подаде искова молба в съда по реда на чл.40.</p> <p>В нормативната уредба трябва да има краен срок, след изтичането на който да е невъзможно оспорване на протоколното решение.</p> <p>Предлагаме: <i>Копие от протокола се предоставя на собственици при поискване. От датата на поставяне на съобщението за изготвен протокол от общо събрание на етажната собственост на видно общодостъпно място в етажната собственост започва да тече 30-дневният срок, в които всеки собственик може да иска от районния съд отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание.</i></p> <p>8. Етажната собственост е неперсонифицирано лице и не е уреден въпросът с издаване на разходен документ на етажната собственост от доставчиците, поради което последните издават фактури на името на управителя на етажната собственост – физическо или юридическо лице. А тези лица не са еднолични консуматори на услугата.</p> <p>Предлагаме: <i>Контрагентите (доставчиците), извършващи услуги на етажната собственост, издават разходнооправдателен документ – фактура, на името на етажната собственост, като вписват административния адрес и идентификационния код, издаден от Общинска администрация.</i></p> <p>УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МИНИСТЪР,</p> <p>Надяваме се предложенията ни да бъдат разгледани. Оставаме на разположение при поискано от Ваша страна съдействие.</p> <p>С уважение,</p> <p><b>Лилия Чолакова</b>, Председател на АДУЕС 27.09.2022 г.</p>		
<p>Иван Велков, председател</p>	<p>Преди всичко, изразяваме нашата подкрепа за предложението на ЗИД на ЗУЕС. Въпреки че, считаме предлаганите изменения и допълнения за недостатъчни, вярваме, че са стъпка в правилна посока</p>	<p>Предложението се приема</p>	<p>Предложенията, изразени в т. 1 и т. 2 се отхвърлят, предвид, че се запазва приетият в</p>

<p>на Управителния съвет на БГФМА Цвета Наньова, заместник-председател на Управителния съвет на БГФМА, Минчо Бенов-</p>	<p>– за повече ред и прозрачност в начина, по който управляваме общата си собственост и поддържаме сградите, в които живеем. А това е необходимо условие за успешното провеждане на предвидената в НПВУ Реформа „Улесняване и повишаване ефективността на инвестиции в енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради“, предвидена в Националния план за възстановяване и устойчивост.</p> <p>С настоящето, бихме желали да направим няколко аргументирани предложения, които целят да повишат ефективността на предвижданите промени в закона.</p> <p><b>1. <u>Относно разходи за управление:</u></b></p> <p>На първо място, считаме че дефинирането на <b>разходите за управление като самостоятелна вноска</b> е стъпка в правилната посока, но практиката показва, че е по-целесъобразно тази <b>вноска да се разпределя по равно между самостоятелните обекти</b>, като аргументите за това са следните:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Управлението на сградите в режим на етажна собственост е <b>целогодишна дейност, за която разходите са постоянна величина, зависеща от мащаба на сградата, т.е.: от броя на самостоятелните обекти</b>, не зависи от режима на обитаване, нито от броя на обитавашите.</li> <li>2. Разпределението на разхода за управление <b>на база обитавани е сложен за администриране процес</b>, доколкото няма надеждна за верифициране система за контрол, броят на обитавашите е динамично променяща се величина, (която трябва да бъде отразявана в таксата за управление), създава предпоставки за междусъседски разправии и в крайна сметка неефективно управление.</li> </ol>	<p>частично с изключен ие на т. 1, т. 2, т. 7 и т. 8.</p>	<p>действащият ЗУЕС подход за разпределение, който в достатъчна степен отразява принципите на справедливост и солидарност. Предприемайки друг подход би създадо необосновано тежки разходи за едни етажни собственици за сметка на други, пердвид особеностите на сградния фонд в страната.</p> <p>Във връзка с първото предложение, отразено в т. 7 отбелязваме, че чл. 23, ал. 1, т. 5 дава достатъчно широк кръг от правомощия на управителния съвет (управителя) и в тази връзка МРРБ не намира за необходимо да предложи изменение на посочената норма.</p> <p>По отношение на т. 7, изречение второ отбелязваме, че чл. 38, ал. 2 от ЗУЕС предоставя правомощие на председателя на управителния съвет (управителя) да може да подаде</p>
---	---	---	--

	<p>3. Разпределението на разходите за управление на база самостоятелни обекти, по логичен начин води до <b>повишаване отговорността на собствениците</b>, а това от своя страна допринася за изпълнение целите на Реформата, заради която се правят настоящите промени в ЗУЕС.</p> <p>4. Този <b>принцип на разпределение на разходите</b> за управление на база самостоятелни обекти е познат на собствениците, доколкото е установена практика на Дружествата за професионално управление. Доказано е <b>работещо решение</b>, което не е било предмет на дискусии и съпротиви в етажната собственост.</p> <p>С оглед гореизложеното, правим следното <b>предложение</b>:  <i>„Разходите за управление да се разпределят поравно между самостоятелните обекти“.</i></p> <p><b><u>2. Относно разходи за поддръжка на общите части на етажната собственост .</u></b></p> <p>Предлагаме уеднаквяване режима на разпределяне „разходи за поддръжка“ и разходи за Фонд „Ремонт и обновяване“ (ФРО) – т.е.: съразмерно на притежаваните идеални части от общите части.</p> <p><b>Аргументите</b> за това предложение са следните:</p> <p>1. Отново искаме да подчертаем, че по този начин се поставя акцент върху <b>отговорността на собствениците</b> в сградите, управлявани в режим на етажна собственост – важно условие за успеха на реформата, чиято цел е да „разреша пречките в инвестициите за енергийна ефективност в многофамилните жилищни сгради“. Една от значимите пречки е наличието на необитавани апартаменти, почти във сграда ( средно за</p>	<p>заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1, т. 1 от Гражданския процесуален кодекс.</p> <p>Във връзка с третото предложение, съдържащо се в т. 7 отбелязваме, че редът за определяне на идеални части от общи части към самостоятелен обект.</p> <p>По отношение на предложеното в т. 8, считаме, че касае обстоятелства, които пряко засягат интересите на собствениците на общото събрание и в този смисъл макар да функционално по-удобно да бъде прието от председателя на управителния съвет (управителя), информацията, съдържаща се в посочените документи е в пряк интерес за общото събрание и то следва да ги приеме и одобри.</p>
--	--	---

	<p>страната 30% по информация на НСИ от данните от преброяването през 2011 г.) и липсата на ангажираност на техните собственици към управлението, поддръжката и обновяването на сграда.</p> <p>2. <b>Икономически</b> аргументи: Таксите за поддръжката на технически съоръжения и инсталации в общите части на етажната собственост, абонаментно обслужване на асансьори, почистването и озеленяването на прилежащите части на етажната собственост и др. са постоянни величини, <b>не зависещи</b> от броя на обитавашите. Променливите компоненти на разходите, които <b>зависят от броя</b> на обитавашите са свързани с почистване на стълбищна клетка и електричество за асансьор, но те представляват несъществена част (едва 10-15% от целия разход) за месечна поддръжка. Това показва аналитичната информация от практиката на дружествата за професионално управление.</p> <p>3. <b>По-справедлив начин</b> на разпределение на разходи и отговорности: поддръжката на общите части в сградата да се разпределя в зависимост от големината на притежавания имот, на същия принцип, по който се изчислява плащането на местния данък за недвижими имоти.</p> <p>В тази връзка предлагаме следните текстове за чл. 51:</p> <p><i>Чл. 51. (1) Всеки собственик или ползвател, съразмерно притежаваните идеални части от общите части е длъжен да поема разходите необходими за поддръжка на общите части на сградата за размера на които е взето решение от общото събрание.</i></p>		
--	--	--	--

(2) Когато идеалните части от общите части на етажната собственост не са известни, до тяхното определяне разходите за поддръжка се разпределят поравно между самостоятелните обекти.

(3) По решение на общото събрание гаражи и паркоместа могат да бъдат освободени от такса управление

(4) По решение на общото събрание собствениците на животни подлежащи на извеждане заплащат допълнителни вноски

(5) По решение на общото събрание собственици на самостоятелни обекти, в които се извършва търговска дейност или се използват за краткосрочно отдаване под наем, заплащат допълнителни вноски.

### **3. Относно предвидената към чл.51, нова ал.8**

„(8) Средствата за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се набират в разплащателна сметка със специално предназначение на името на етажната собственост.

Считаме, че задължението за откриване и поддръжка на разплащателна сметка ще утежни бюджета на етажната собственост и ще доведе до излишни разходи, както и ще създаде негативно обществено отношение към предложените в настоящия законопроект промени. Още повече, че откриването на разплащателна сметка, следва да бъде задължително единствено за Сдруженията за собствениците, които ще участват в програми за обновяване с публично финансиране или ще ползват друг вид кредитиране или финансиране, като по този начин ще бъде осъществена и целта на реформата.

В тази връзка предлагаме откриването на такава сметка да бъде **препоръчително и незадължително** за сградите, които не се управляват чрез учредено Сдружение на собствениците.



	<p>Като <b>алтернатива на задължителната банкова сметка</b> предлагаме да се регламентира следното:</p> <p><i>Дружествата по управление на етажна собственост по занятие да са задължени да открият и поддържат специална (доверителна) разплащателна сметка, в която да съхраняват средствата на етажните собственици, с които са в договорни отношения. В момента банките не предлагат такъв продукт, поради това че е необходимо тази сметка да е предвидена в нормативен акт. Така етажните собственици, имащи договор с дружество по управление на етажна собственост по занятие, няма да са натоварени допълнително с разход за поддръжка и обслужване на разплащателна сметка, а ще използват тази на фирмата.</i></p> <p><b>4. <u>Относно предложения регистър на търговците, управляващи етажна собственост.</u></b></p> <p>Липсата на ясна регламентация и изисквания към лицата, които по занятие извършват дейности по управление и поддръжка на етажна собственост е един от значимите проблеми за потребителите и ползвателите на тези услуги. В тази връзка предложения регистрационен режим е дългоочаквана промяна, която ще даде гаранции за добросъвестност на търговците осъществяващи тези дейности.</p> <p>Приветстваме предложението за създаване на Регистър към МРРБ и прецизиране на изискванията пред търговците за вписване в регистъра.</p> <p>Изразяваме несъгласие с предложението в разпоредбата на <b>чл.47е , ал.1, т.4:</b></p> <p><i>„Министърът на регионалното развитие и</i></p>		
--	---	--	--

*благоустройството или определено от него длъжностно лице заличава лицата, вписани в регистъра по чл. 47в, когато има влязло в сила наказателно постановление за извършено нарушение по този закон“.*

Считаме, че с посочената разпоредба **се нарушава принципът за пропорционалност на нормативните актове, както и изискванията за предвидимост и обосновааност**, изрично посочени в чл.26 от ЗНА. Приложното поле на Закона за управление на етажната собственост е изключително широко. Посочената разпоредба третира еднократно нарушаване на разпоредбите на закона, като **не разграничава сериозните провинения от малозначителните такива**. Това води до сериозен риск от налагане на крайно неблагоприятна за търговеца санкция- заличаването му от регистъра, което на практика означава преустановяване на неговата дейност, без да се отчита сериозността на допуснатото нарушение, както и без да се отчита неговата продължителност или системност. В допълнение, отнемането на правото да упражнява дейността си, заради нарушение в един обект, води до негативни и непредвидими по значимост последици за останалите управлявани от него жилищни сгради.

Нещо повече: подобни тежки санкции, без да се държи сметка за самия характер на нарушението или неговата повторемост **не са известни** на българското законодателство. Напротив, в сходни регистрационни режими в различни сектори са предвидени пропорционални санкции. Например, Законът за техническите изисквания към продуктите съдържа следната разпоредба *Чл. 36. (1) Дейностите по поддържане, ремонтване и преустройство на съоръженията с повишена опасност се извършват от лица, които са вписани в регистъра на лицата, извършващи такава дейност, и са*

получили удостоверение за това от председателя на Държавната агенция за метрологичен и технически надзор или оправомощени от него длъжностни лица от Главна дирекция "Инспекция за държавен технически надзор". Нормата в Закона предвижда лицата, които са вписани в регистъра да се заличават **при системно нарушение**, съгласно чл.36а от същия закон, въпреки че, асансьорните съоръжения могат да представляват заплаха за сигурността на обитаване в сградата.

Предвид гореизложеното, предлагаме текстът да бъде заменен с израза: **при системни нарушения по този закон.**

**5. Регистри на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост и регистри на сдруженията на собствениците**

Поддържане на два вида Регистри от общинските администрации е положителна промяна, създаваща възможност за повече прозрачност, възможност за контрол и отчетност.

Предлагаме Регистрите на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост и регистрите на сдружения на собствениците, освен да бъдат поддържани от общинските администрации, да бъдат обединени в централизиран регистър в МРРБ.

**6. Проектът предвижда разделяне на разходи за управление от разходи за поддръжка. В допълнителните разпоредби към ЗУЕС, параграф 1, т.11 се дава дефиниция на „разходи за управление и поддържане“, но за това определение не е предвидена промяна.**

В тази връзка предлагаме сегашният текст:

	<p>11. (предишна т. 9, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Разходи за управление и поддържане" са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата.</p> <p>да бъде заменен с дефиниции, за целите на този закон, на дейностите по поддръжка и дейности по управление, както следва:</p> <p><i>11а. „дейностите по поддръжка“ са свързани с изпълнението на всички дейности по поддръжката на технически съоръжения и инсталации в общите части на етажната собственост, абонаментно обслужване на асансьори, почистването и озеленяването на общите и прилежащите части на етажната собственост.</i></p> <p><i>11б. „Дейности по управление“ са всички дейности свързани с организация и администрация на общи събрания и цялостна организация на поддръжката на сградата в режим на етажна собственост, събиране разплащане и отчитане на етажната собственост, организацията и контрол на дейности по поддръжка и неотложни ремонтни дейности. Дейности по организация на необходими и полезни ремонти, вкл. Основно обновяване, обслужване връщане на кредити за СС не се включват в обичайната такса за управление на дейностите по поддръжка, а са предмет да допълнителни договорености.</i></p> <p><b>7. <u>Необходимост от нормативно посочени права на УС</u></b></p>		
--	--	--	--

За целите на ефективното управление, респективно провеждане на реформата, целяща улеснение на обновителните процеси, предлагаме към **правомощията на УС** да се добавят:

*Да представлява етажната собственост в отношенията и с органите на местната власт, финансиращи институции, комуналните дружества и други правни субекти след вписването си в регистъра на етажните собственици към общината;*

*Да предприема формални действия в предвидените в закона случаи за събиране на просрочени вноски.*

*Да има право да получи информация от Агенция по геодезия, картография и кадастър Агенцията по вписванията или от съответната община за площта и съответния собственик на самостоятелния обект и складовите помещения, придадени към него;*

#### **8. Необходимост от нормативно определяне реда за възлагане на Техническо обследване, Технически паспорт и Обследване за енергийна ефективност**

В текстовете на ЗУЕС има единствен запис по отношение на Техническия паспорт:

*Чл. 52. (1) За всяка сграда в режим на етажна собственост се издава технически паспорт при условията и по реда на Закона за устройство на територията.*

Предлагаме да се прецизира реда за възлагане на ТО, ТП и ОЕЕ и реда за приемане на изготвената документация, а това е особено необходимо предвид предстоящия старт на проект 9а НПВУ и неговите изисквания за кандидатстване.

Предлагаме в правомощията на Общото събрание на етажната собственост да се включи „*Вземане на решение за възлагане на ТО, ТП*

	<p><i>и ОЕЕ“</i>, а приемането на изготвената документация да се извършва от УС, за по-голяма оперативност. Вменената функция на ОС усложнява и ненужно бюрократизира процедурата.</p> <p><b>Уважаеми Г-н Шишков,</b></p> <p>Надяваме се предложенията да бъдат разгледани и обсъдени. Оставаме на разположение при поискано от ваша страна съдействие.</p>		
<p>Асоциация за регулиране на отношенията в етажната собственост</p>	<p>Разбираме наличието на много сериозни финансови средства, които трябва да се усвоят чрез ползването на общи части в етажните собствено-ности но това не е единственото, което трябва да се регламентира.</p> <p>Проведената завера между МРРБ и големите фирми занимаващи се с професионално управление на етажна собственост показват ясно интересите на двете страни. МРРБ да усвои парите, а големите професионални домоуправители да разчистят по-малките и превземат пазара.</p> <p>Да принудят собствениците на имоти да предадат управлението на етажната собственост на фирми, които ще реализират проектите на министерството.</p> <p>За целта се предлагат промени в ЗУЕС. които ще дадат възможност на големите професионални управители да манипулират решенията на общото събрание и обслужват мераците на МРРБ и определени бизнес кръгове.</p> <p>Като краен резултат ще лишат собствениците от права върху собствеността си и ще наложат определени решения.</p> <p>За съжаление МРРБ не показва капацитет за консултиране и подпомагане на етажните собствено-ности и не развива! Ако имаше то щеше да направи извод колко от сградите ремонтирани по енергийна ефективност са организирани от професионални управители и колко от</p>	<p>Приемат се частично.</p>	<p>Предложените изменения и коментари по § 1, т. 1, б. „а“ от проекта на ЗИД на ЗУЕС не се приемат предвид обстоятелството, че същите кореспондират с обновените текстове третиращи задълженията на общината и гласящи, че в етажната собственост в която няма избран управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор), кметът на общината или района организира провеждането на общо събрание за избор на управителен орган и контролен орган със заповед и назначава управител и контрольор (собственици на самостоятелен обект в етажната собственост) служебно до момента, в който</p>

<p>обикновени и щяха да направят изводи за професионалните при реализирането на проекти и усвояването на средства!</p> <p>Относно либерализиране то па нещо толкова важно като общото събрание на ЕС</p> <p>Само хора които не са правили общи събрания, може да искат участие в ОС през приложения. Това означава включване с мнение и вот по всяка точка и безкрайно събрание. След някоя и друга година никой няма да участва в ОС. защото е тромаво и досадно.</p> <p>Изключително смущаващо е с някакви декларации събирани седем дни след решението да се докара правилното решение. Това е като да гласуваме на 02.10.2022г. и седем дни след това да събираме вот с декларации! Накрая ще излезе, че вотът е съвсем друг. а е и много важно кой ще осъществява контакт и ще събира декларациите. Много прилича па едни актуални референдуми!</p> <p>Паралелно е това се ограничава гласуването през електронна поща, която е единствено призната за кореспонденция по ЗУЕС, с необходимостта от електронен подпис!</p> <p>Натворения в тези предложения избирателен „буламач“ в провеждането на общото събрание, поставят под въпрос здравия разум!</p> <p>Относно появата на понятието „търговец“</p> <p>Етажните собственици не се нуждаят от търговец, а от служител, който да им върши работа! Юридическите лица за професионално управление представляват етажните собственици и разплащат от тяхно име и за тяхна сметка. Те са подизпълнител. Ако идеята е да са посредник, това опорочава закона.</p> <p>Според ЗУЕС електронната поща е за кореспонденция. Според новите промени всеки е задължен да впише в книгата на етажната собственост</p>		<p>етажната собственост не организира общо събрание за избор на тези органи.“</p> <p>Предложените изменения и коментари по § 1, т. 1, б. „в“ от проекта на ЗИД на ЗУЕС не се приемат предвид обстоятелството, че управителят (управителния съвет) ще има задължението да съхранява книгата с оглед лесното процедиране и търсене на данни при изпълнение на своите правомощия по ЗУЕС, като при възникнал спор между него и декларатора относно действителността на декларацията същата може да бъде проверено само чрез оригинал на съответния документ.</p>
---	--	---

	<p>електронна поща с отменянето на текста „ако има“! Ми може да няма и липсва логика за тази принуда!</p> <p>1 Предложение за организация на общо събрание на ЕС:</p> <p>Колкото собственици впишат електронна поща в книгата се включват в група. Най-малко седем дни преди общото събрание се обявява поканата на видно място и в групата от електронни пощи. Всеки може да коментира и обсъжда в групата до провеждането на събранието. Всеки възпрепятстван да участва, може да даде своя вот предварително с декларация, каго се вижда от всички. Така не може да се манипулира. При провеждането на ОС управителя вписва обявилите своя вот в протокола. Всяка точка се прочита, обсъжда и гласува. След това управителя прочита вече описания вот пратен по електронна поща и се добавя към резултата. Така бързо, стегнато и прозрачно преминава събранието. Общото събрание може да се обсъжда предварително в групата и на събранието да протича по-стегнато.</p> <p>Няма смисъл да се включва някой през приложения и да развива тези. Решенията са окончателни и никакви последващи декларации не се добавят.</p> <p>По отношение на предложението за откриване на нова банкова сметка не се осигурява възможност, а се налага на етажните собственици втора банкова сметка. Сякаш една не е достатъчна за да се отчитат средствата от бюджета? Подкрепяме предложението банковата сметка да с на името на етажната собственост, финансовите средства на етажните собственици нямат място в сметките на професионалните управители.</p> <p>Следва да се предвиди невъзможността за откриване на банкова сметка без БУЛСТАТ. Една банкова сметка е напълно достатъчна, но има възможност МРРБ да договори с банки, при откриване на едната сметка на ЕС, другата да е без такси!</p>		
--	---	--	--



	<p>Споменават се някакво кандидатстване за колективни кредити, които не са обяснени!</p> <p>По отношение на предлагания регистър</p> <p>Това е изопачено наше предложение. Всъщност искаме да има национален регистър на етажните собствениности, поддържан от МРРБ. Става дума за лични данни, три имена и адрес. Не може всеки да си прави електронна книга и събира данни. Как са защитени и как се поддържат тези хиляди електронни книги, които ще се създадат. Какво се случва с книгата при отказване от професионалния домоуправител. Законът е ясен. Всеки собственик се вписва в книгата и вписва другите собственици, ползватели и обитатели.</p> <p>Предвидено е на база на декларациите управителя да вписва данните в книгата, което е безсмислено и ако ще бъде така. по-добре книгата да е във вид на папка с декларации.</p> <p>Като разделят управлението от поддържането то какво влиза в разходите за управление и на какъв принцип се разпределят? Какво влиза в разходите за поддържане и на какъв принцип се разпределят? Редно ли е разходи определени на база квадратура да се разпределят на база брой живеещи. Визирам почистването на общите части в сградата? Редно ли е разходи определени на база брой етажи, като абонамент на асансьор да се разпределят на брой живеещи?</p> <p>Да беше помислено повече относно справедливото разпределение на разходите, а не да натоварят многодетните семейства с голямата финансова тежест.</p> <p>Относно отпадане на освобождаването от разходите за управление и поддръжка на общите части на лицата, които пребивават в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година!</p> <p>Има логика но така прието е опасно без регламентиране на алтернативна</p>		
--	---	--	--

	<p>процедура. Колко ще плаща собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година?</p> <p>Предлага се отмяната на чл. 51, ал. 3 Общото събрание с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши собственик, ползвател или обитател, който отсъства повече от 30 дни в рамките на една календарна година да заплаща за времето на отсъствие 50 на сто от разходите за управление и поддържане по ал. 1. За отсъствието се уведомява писмено председателят на управителния съвет (управителят).</p> <p>Като имате четири членно семейство плащащо такси и напуснат жилището, продължават ли за празен обект да се плащат по четири такси и за какъв период? Те все пак не обитават жилището, а не е регламентирано.</p> <p>Относно цялото това нововъведение РЕГИСТЪР НА ТЪРГОВЦИТЕ, УПРАВЛЯВАЩИ ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ", цели обслужване на големите фирми и изхвърляне на малките. Превземане на пазара прикрито зад изисквания, които нямат нищо общо с необходимите знания и умения за управление на етажна собственост. Абсолютно излишни изисквания, които не гарантират качество на услугата.</p> <p>Ако се търси компетентност може да се сложили изискване, фирма да се открива от човек, който поне един мандат/две години/ е бил обикновен домоуправител. Всеки чел закона и решил, че има пари за печелене се захваща с управление! Поне изпит по управление на етажна собственост да държат не само собствениците, но и оперативните мениджъри, презентаторите, финансистите и т.н. в едно юридическо лице! Какво като отговаря на измислени изисквания, а не е работил с хора и не е решавал проблеми в етажна собственост.</p>		
--	--	--	--

	<p>Не се отчита обема от обслужвани ЕС. Може ли човек обслужващ няколко ЕС, да назначава персонал и да отговаря на всички тези изисквания? Обръщаме внимание на наличието на адвокати и технически лица на свободна практика, които могат да се ангажират при нужда. Тяхната нужда е инцидентна при нужда, и промените единствено натоварват финансово етажните собственици. Изобщо не е ясно, с какво изпълнението на тези изисквания ще повиши качеството на услугата!</p> <p>Шокиращо е със закон да се определя минимален персонал в частно предприятие, та дори и длъжностите! Тогава и чистачка да задължат да се назначи!</p> <p>Има логика относно въвеждане на задължение за валидна професионална застраховка, но ако е върху сумата от месечните бюджети на управляваните етажни собственици, за да покрива реалния риск. Ще има фалити на професионални управители и застраховката ще бъде скъпа и отново за сметка на етажните собственици.</p> <p>Не са постигнати важни корекции поради липса на срокове.</p> <p>I !ужно е актуализиране на:</p> <p>§ 2. Когато в етажна собственост не е провеждано общо събрание повече от една година, свикването на такова събрание и вписването в книгата за собствениците се извършва в срок 6 /3/ месеца от влизането в сила на промените.</p> <p>§ 3. Кметът на общината или района в тримесечен срок от изтичането на срока по §</p> <p>2 организира провеждането на общи събрания и избор на управителни органи в сградите в режим на етажна собственост, където не са свикани такива събрания и не са избрани такива органи поради</p>		
--	--	--	--

	<p>липса на инициатива на собствениците и обитателите на съответната етажна собственост.</p> <p>Както и параграф определящ срок за създаване и/или актуализиране от приемане на промените и глоби за управителния орган за липса на книга и на невписалите се в срок..</p> <p>Подобна корекция би осмислила създаването и вписването в книгата на етажната собственост. На много места няма книга, изгубена е или не се води редовно.</p> <p>При национален регистър се обезсмислят всички книги.</p> <p>Друг важен и пропуснат въпрос е с налагането на глоби. Опростяване на процедурата и съдействие на кметове и администрациите Разписване на конкретни задължения на общинските администрации спрямо етажните собственост. Например задължение за предоставяне на информация за собствениците и регистрираните в ЕС лица и др., които да бъдат обсъдени и да се направи второ обществено обсъждане.</p> <p>Промените в ЗУЕС трябва да бъдат по-машабни за да може да е работещ закон. Иначе и големите пари, за които се правят тези не добре обмислени промени, няма да може да се усвоят. Вредите може да еа повече от ползите!</p> <p>Конкретни коментари:</p> <p>Проект 3 А 1СО Н ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА У &gt; ПРАВЛЕННЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ</p>		
--	--	--	--

	<p>Оби. ДВ. бр. 6 от 2009 г.. изм. и дои. бр. 15 от 2010 г., бр. 8 и бр.57 от 2011 г., бр. 82 от 2012 г., бр. 66 от 2013 г.. бр. 98 от 2014 г., бр. 26 и бр. 43 от 2016 г., бр. 88 от 2017 г., бр.21 и бр.98 от 2018 г., бр. 17 от 2019 г. и бр. 14 от 2021 г.</p> <p>§ I. В чл. 6 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>1. Вал. 1:</p> <p>а) създава сс точка 8а:  „8а. участват лично или чрез пълномощник във вземането на решения от общото събрание;**.“</p> <p>Промяната може да има смисъл само ако е задължителна и за неучастие има елова. Доколкото това е законно е друг въпрос! Иначе е поредния пожелателен текст който може да бъде пропуснат.</p> <p>б) точка 10 се изменя така:  „10. заплащат разходите за управлението и разходите за поддържането на общите части на сградата;“.</p> <p>Как кореспондира това с Чл. 51. (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят?  ( ледва ли отделеното управление да е по този начин или на обект. поради естеството на дейността?)</p> <p>в) точка 16 се изменя така:  „16. подават декларация по образец за вписване в книгата на етажната собственост членовете на своите домакинства, обитателите и животните, които отглеждат в етажната собственост и подлежат на извеждане;“.</p> <p>Къде се съхранява декларацията и в какъв срок? Промяната е усложняваща, излишна и дублира книгата.</p>		
--	--	--	--

	<p>2. Алинея 3 се изменя така:</p> <p>„(3) Обитателите на сграда в режим на етажна собственост имат задълженията</p> <p>по ал. 1, с изключение на тези по ал. 1, т. 9, т. 10 и т. 16.*.</p> <p>Стремежът да се разделят разходите на собственик и обитател са безсмислени! Етажната собственост трябва да се поддържа от собственика, независимо от това дали ползва /ично обекта или някой друг. ЕС може да си търси парите от този, който има собственост. Обитателя няма собственост и всякакви законодателни напъни да му се прехвърли отговорност са вредни.</p> <p>Собственикът трябва да плаща всички разходи за имота си, а как ще се договаря с обитателя си е негова работа.</p> <p>§ 2. В чл. 7 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>1. В ал. I се създава изречение второ :</p> <p>„Книгата на етажната собственост може да бъде и в електронен вариант под формата на електронен документ .“</p> <p>Кой я администрира? Къде се съхранява? Каква е защитата на личните данни? Какво се случва при отказване от професионален домоуправител или при промяна на обикновен, който не поддържа електронна „книга“?</p> <p>Това е изопачено наше предложение. Всъщност искаме да има национален регистър на етажните собственици, поддържан от МРРБ. Става дума за лични данни, три имена и адрес. Всеки да си прави електронна книга и събира данни. Как са защитени и как се поддържат тези хиляди електронни книги, които ще се създадат. Какво се случва с книгата при отказване от професионалния домоуправител. Законът е ясен. Всеки собственик се вписва в книгата и вписва другите собственици, ползвателите и обитатели. Разбирам стремежът за намаляване на задълженията на професионалните управители за да не</p>		
--	---	--	--

	<p>се ангажират с книгата и срещи със собствениците, но все пак парите трябва да се отработват, а и не е лото да се запознаят с хората, които представляват. Паралелното водене па книга, декларации и електронен регистър е излишно усложнение.</p> <p>2. В ал. 2. т. 3 думите „ако разполага с такава“ се заличават. Ами ако не разполага е електронна поща???</p> <p>3. Алинея 3 се изменя така: „(3) Всеки собственик или ползвател е длъжен в 15-дневен срок от придобиване правото на собственост или ползване, както и при отдаване на самостоятелния обект под наем или встъпване и друго правоотношение, допускащо пребиваване на лица, различни от собственика в самостоятелния обект, да подаде декларация за вписване в книгата на етажната собственост на данните по ал. 2. При промяна на обстоятелствата по чл. 7, ал. 2. т. 5 и т. 6, собственикът, съответно подавателят с длъжен да подаде декларация до управителния съвет (управителя) в срока по изречение първо за вписване на посочените данни. Декларацията може да бъде подадена на електронния адрес на управителния съвет (управителя).“ Предполага се че при работа с декларации според указанията за водене на книгата, няма да е с неподвижни страници, а ще бъде папка с перфорация, в която се добавят декларациите, като отделни страници. Няма да има вписване!</p> <p>4. Алинея 6 се изменя така: „(6) В отделно обособено поле на книгата па етажната собственост управителният съвет (управителят) вписва подадените данни от всеки собственик или ползвател за притежаваните или взетите за отглеждане животни, които се извеждат на обществени места, а за кучета - и номера на ветеринарномедицинския паспорт А</p> <p>5. Алинея 7 се изменя гака:</p>		
--	--	--	--

	<p>„(7) Образецът на декларацията за вписване в книгата на етажната собственост и образецът на книгата на етажната собственост с указания по създаването, съхраняването и поддържането ѝ се утвърждават от министъра на регионалното развитие и благоустройството.“</p> <p>Създава се ал. 8:</p> <p>„(8) Управителният съвет (управителят) вписва в книгата на етажната собственост данните от предоставената му декларация по ал. 3.“</p> <p>Предполага се че при работа е декларация според указанията за водене на книгата, няма да е с неподвижни страници, а ще бъде папка с перфорация, в която се добавят декларациите, като отделни страници. Няма да има вписване!</p> <p>§ 3. ГЗ чл. 1 1. ал. 1 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>1. Създава се т. За:</p> <p>„За. избира и освобождава търговец, управляващ етажна собственост, вписан в рег не гъра по чл. 47в;“</p> <p>Абсолютно излишно и не на място.</p> <p>2. Точка 4 се изменя така:</p> <p>„4. приема годишен бюджет за приходите и разходите и одобрява годишните отчети на управителния съвет (управителя) и на контролния съвет (контрольора), както и на търговеца, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47в, в случаите, в които управлението е възложено по реда на чл. 19. ал. 8;“</p> <p>3. Точка 5 се изменя така:</p> <p>„5. определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и разходите за поддържането на общите части на сградата;“</p> <p>Какво влиза в разходите за управление и как се разпределят? Какво влиза в разходите за поддържане и как се разпределят? Редно ли е разходи определени на база квадратура да се разпределят на база брой</p>		
--	--	--	--



	<p>лсивеещи. Ви зирам почистването на общите части на сградата? Редно ли е разходи определени па база брой етажи, като абонамент на асансьор да се разпределят на база брой живеещи?</p> <p>Да беше помислено повече относно справедливото разпределение на разходите. а не да се натоварят многодетните семейства с голямата финансова те лее ст.</p> <p>Какво се случва с полезните разходи. На какъв принцип се събират е по- интересно? Как се разходват с този висок процент съгласие?</p> <p>В точка 11 се изменя така:</p> <p>„11. може да приема решения и за:</p> <p>а) възлагане управлението на общите части на сградата на търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47в. като определя в цялост или конкретни правомощия на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица;</p> <p>б) е достатъчно изчерпателно за да го няма а)!</p> <p>б) възлагане на дейностите по поддържането на общите части на юридически или физически лица.“</p> <p>5. Точка 16 се изменя така:</p> <p>„16. .Може да" определя размера на възнаграждението на управителния съвет (управителя) и на контролния съвет (контрольора);“</p> <p>б. Създава се т. 16а:</p> <p>„16а. общото събрание може да вземе решение да не заплаща разходи за възнаграждение на управителния съвет (управителя) и контролния съвет (контрольора), с изключение ма случаите по чл. 17, ал. 2. т. 7;“</p> <p>/ 6а: е абсолютно безсмислен при промени и 16.</p> <p>§ 4. В чл. 12. ал. 6 думите „собственици на самостоятелни обекти, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части“ се заменят с „възложителя на сградата“.</p>		
--	---	--	--

	<p>Категорично несъгласие инвеститор /строител/ да предизвика избор на управител. Инвеститорът се стреми да избере управител, който да не търси гаранциите при проблеми и да замазва положението до изтичане на гаранционния срок.</p> <p>§ 5. В чл. 13 алинея 7 се изменя така:</p> <p>„(7) Поканата съдържа дневния ред на общото събрание - въпросите, предложени за обсъждане, конкретни предложения за решения, датата, часа и мястото на провеждането му, срока за провеждане на неприсъствено гласуване и вписаната в регистъра на етажната собственост електронна поща на управителния съвет (управителя).“</p> <p>Абсолютно неадекватно предложение! Няма такова нещо, като „, срока за провеждане на неприсъствено гласуване “/</p> <p>§ 6. В чл. 14. ал. 1, изречение второ накрая се добавя „включително и под формата на електронен документ, изпратен на електронна поща на управителния съвет (управителя).“</p> <p>Каква е гаранцията, че управителния съвет/управителя ще бъде/ат коректен/и при изнасяне на данните?</p> <p>§ 7. В чл. 15 се правя г следните изменения и допълнения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В алинея 1 числото „67“ се заменя с числото „51</li> <li>2. В алинея 2 думите „ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост“ се заменят с „колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени.“</li> </ol> <p>Като искате с никакъв кворум да се проведе събрание, какви решения мож е да вземе, като се има предвид наличието на минимални изисквания за приемане на решения по чл. 1 ?!</p> <p>Какъв процент е нужен за предсрочно прекратяване на договор с професионален управител тук странно наречен търговец/? Един глас стига ли?</p>		
--	---	--	--

	<p>Промяна е нужна и тя следва да е в повишаване на интересът към общите събрания, а не към пълната свобода!</p> <p>3. Алинея 3 се отменя.</p> <p>§ 8. В чл. 16 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>1. В алинея 1 се създава изречение второ:</p> <p>„Общото събрание може да се провежда в смесен режим на работа — присъствено и онлайн.“</p> <p>Умилително ми е като във фантастичен филм! Включване от различни точки на планетата или вселената, в общо събрание на етажната собственост звучи наистина велико. Тези събрания, може да се пуснат, като риалити сериал по телевизията.</p> <p>Общото събрание е сериозно нещо и всеки, който иска да вземе отношение мо,лее да го направи, по вече наличните в закона начини. Не отхвърляне декларациите като вариант, но категорично не по начина предложен в промените в закона.</p> <p>В алинея 5 след думите „ техен подпис“ се добавя „опис на декларациите в случай на проведено неприсъствено гласуване“ и се поставя запетая.</p> <p>Пред кого са подписани тези декларации и каква е гаранцията, че собствениците не са подведени е информация или вотът им не е манипулиран?</p> <p>2. В алинея 6 се създава изречение второ:</p> <p>„В случай на проведено неприсъствено гласуване по чл. 17а протоколът се изготвя в 7-дневен срок от изтичане на срока за провеждане на гласуването.“</p> <p>Абсолютно нелепо! Какъв е този нов срок и къде е регламентиран? Какво е това гласуване след гласуването'!</p> <p>§ 9. Чл. 17, ал. 2, т. 7 се изменя така:</p>		
--	---	--	--

	<p>„7. за избор на управителен съвет (управител) на етажната собственост или за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) или па част от тях на търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47в, както и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридически или физически лица, които не са собственици - с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.”</p> <p>ЗУЕС е достатъчно точен във формулировките и промени с някакъв търговец" са излишни.</p> <p>§11. Създава се член 17а:</p> <p>„Неприсъствено гласуване за вземане на решения Чл. 17а (1) За решенията по чл. 17, ал. 2. т. 3, 4, 5, 6 и 7 може да се провежда и неприсъствено гласуване.</p> <p>Неприсъствено гласуване може да се проведе сама преди общото събрание и при ясни правила, които не са предвидени в предлаганите промени.</p> <p>(2) В неприсъствено гласуване за вземане на решения могат да участват лица, имащи право на глас. които не са участвали в проведеното общо събрание.</p> <p>Който не е участвал без уважителна причина и не е изпратил пълномощник или декларация е пропуснал общата събрание на етажната собственост! Няма гласуване след гласуването. Тава може да промени вота на общото събрание. което обезсмисля участието в него.</p> <p>(3) Неприсъственото гласуване за вземане на решения се осъществява в 7- дневен срок от провеждане на общото събрание, като лицата по ал. 2 депозират на хартиен носител собственоръчно подписана декларация пред управителния съвет (управителя) или по електронен път подписана с квалифициран електронен подпис (КЕП)</p>		
--	--	--	--

	<p>по смисъла на чл. 13. ал. 3 от Закона за електронния документ и електронните удостоверяващи услуги.</p> <p>Гласуване след гласуването е пълна глупост и е без коментар! Това позволява вотът от събранието да се промени с декларации събирани по разни начини от разни хора. Манипулиране на информацията и собствениците.</p> <p>(4) Декларацията по ал. 3 съдържа датата на проведеното общо събрание, трите имена, идеалните части които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина, по който се гласува за всяко от предложените проекторешения от дневния ред - „за“, „против“ или „въздържал се“.</p> <p>Гласуване след гласуването е пълна глупост и е без коментар!</p> <p>(5) Декларацията по ал. 3 може да бъде изпратена на електронния адрес на управителя на етажната собственост само, ако електронният адрес е вписан в регистъра по чл. 44. ал. 1 “</p> <p>Гласуване след гласуването е пълна глупост и е без коментар!</p> <p>§ 12, В чл. 14 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>1. В алинея 5 се създава изречение гредо:</p> <p>„За управител може да бъде избран и търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47в. в случай че общото събрание на етажната собственост е взело решение да въиюжи всички правомощия на управителния съвет/управителя, на търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47в “</p> <p>ЗУЕС е ясен и отпра юридически лица професионални домоуправители. Какъв „търговец“ се вкарва в измененията? (тава дума за подизпълнител на услуги! Иначе пека има регистрационен режим на юридическите лица. но след покриване на изисквания, които показват капацитет и опит.</p> <p>2. Алинея 7 се изменя така:</p>		
--	---	--	--

	<p>..(7) С решение на общото събрание се определя размерът на възнаграждението на членовете на управителния съвет (управителя) и на контролния съвет (контрольора).“</p> <p>След като fie е задължително да им се плаща. не е нужно да се променя формулировката действаща към момента. Може да им се плаща!</p> <p>3. Алинея 8 се изменя така:</p> <p>„(8) По решение на общото събрание, взето по реда на чл. 17, ал. 2, т. 7, правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на търговец, вписан в регистъра по чл. 47в. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание, взето с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, и се сключва от упълномощено от общото събрание лице за срок до две години. Най-късно 7 дни преди изтичане на срока на договора за възлагане, сключен между търговеца, вписан в регистъра по чл. 47в, и етажната собственост, етажната собственост е длъжна да избере нов управителен съвет (управител) или търговец, вписан в регистъра по чл. 47в. В случаите, в които такъв не е избран, договорът за възлагане между етажната собственост и търговеца, вписан в регистъра по чл. 47в се удължава до избора на нов управителен съвет (управител) или търговец, вписан в регистъра по чл. 47в. Договор, сключен за по-дълъг срок, се смята за сключен за две години, а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смята за недействителна. В срока на договора избраният търговец, вписан в регистъра по чл. 47в. има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.“</p> <p>ЗУЕС е достатъчно точен във формулировките и промени „търговец“ са излишни.</p> <p>4. Създават се ал. 9, 10, 11 и 12:</p>		
--	---	--	--

	<p>„(9) В случаите, в които в етажната собственост няма избран управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор), кметът на общината или района организира провеждането на общо събрание за избор на управителен орган и контролен орган със заповед и назначава управител и контрольор (собственици на самостоятелен обект в етажната собственост) служебно до момента, в който етажната собственост не организира общо събрание за избор на тези органи.“</p> <p>Уточнение, че няма определени срокове за организиране от кмета общо събрание. Например актуализиране на § 2. Когато в етажна собственост не е проведено общо събрание повече от една година, свикването на такова събрание и вписването в книгата за собствениците се извършва в срок 6 месеца от влизането в сила на закона.</p> <p>§ 3. Кметът на общината или района в тримесечен срок от изтичането на срока тую § 2 организира провеждането на общи събрания и избор на управителни органи в сградите в режим на етажна собственост, където не са свикани такива събрания и не са избрани такива органи поради липса на инициатива на собствениците и обитателите на съответната етажна собственост.</p> <p>Служебните назначения са несериозни и следва да отпаднат. При отказ на етажната собственост да избере управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор), кметът на общината или района налага глоби на ЕС до избирането.</p> <p>(10) Кметът или оправомощеното от него длъжностно лице свиква общото събрание по ал. 1 чрез покана, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата в етажната собственост и се публикува на електронната страница на общината или района.“</p> <p>(11) Ако събранието не може да се проведе поради липса на необходимия кворум по чл. 15. ал. 1 и 2. кметът на общината или района</p>		
--	---	--	--

	<p>или оправомощено от него длъжностно лице определя в 14-дневен срок управител и контролор от списъка на собствениците или подавателите, обитаващи етажната собственост.“</p> <p>Абсолютно безсмислен текст. Кмета налага глоби до избор. Глобите на етажна собственост се разпределят по идеални части на собствениците. Освен това по ал.2 няма ограничения за кворум и ал. 11 предполага да не участва никой.</p> <p>(12) Обжалването на заповедта на кмета на общината или района се извършва по реда на Административно-процесуалния кодекс.“</p> <p>§ 13. В чл. 23 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>1. В ал. i:</p> <p>а) точка 3 се изменя така:</p> <p>„3. съхранява протоколната книга, съдържаща всички протоколи от проведени общи събрания ведно с приложенията към тях, плановете на сградата и екзекутивните чертежи, книгата за входяща и изходяща кореспонденция, техническия паспорт на сградата, когато има такъв, книгата за приходите и разходите ведно с месечните отчети и съответната финансова документация, ревизионната книга на асансьорите и други на хартиен носител или във формата на електронен документ и други.“</p> <p>Принципно подкрепяме с уговорката, че съхранява протоколната книга, съдържаща всички протоколи от проведени общи събрания не предпазва от злоупотреби и промени в протоколите. Всички протоколи трябва да са в централен регистър на етажните собствености създаден от МРРБ за да се избегнат злоупотреби. МРРБ трябва не само да прехвърля отговорности на ЕС, а и да поеме отговорност!</p> <p>б) създава се точка 3а:</p> <p>„3а. предоставя ежемесечен отчет за приходите и разходите в етажната собственост на видно и общодостъпно място на входа на сградата. При</p>		
--	--	--	--



	<p>поискване от страна на собственик, обитател или ползвател, отчетът се предоставя по електронна поща или на хартиен носител. Образецът на отчета за приходите и разходите със задължителното му съдържание и указания по създаването му се утвърждава от министъра на регионалното развитие и благоустройството.“</p> <p>Всички отчети трябва ()а са в централен регистър на етажните собствениости създаОеи от МРРБ за да се избегнат злоупотреби. Всяка етажна собственост трябва да има свой код за достъп и информиране. МРРБ трябва не само да прехвърля отговорности на ЕС \ а и да поеме отговорност!</p> <p>в) точка 4 се изменя гака:</p> <p>„4. изготвя годишния бюджет за управлението, поддържането и ползването на общите части па етажната собственост и годишния план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в сградата, както и отчети за изпълнението им и организира изпълнението на приетия годишен бюджет на етажната собственост;“</p> <p>Трябва точно и ясно да се определени начина за формиране на годишен бюджет за управлението, поддържането и ползването на общите части на етажната собственост и да се обособи понятието „единична такса“.</p> <p>г) създава се точка 7а:</p> <p>„7а. организира дейности но текущата поддръжка на сградата, свързани със сигурността на обитаване:“</p> <p>д) в т. 12 след думата „документ” се добавя „по образец“.</p> <p>е) създава се точка 12а:</p> <p>„12а. не по-късно от 30 дни преди датата на изтичането на мандата по чл. 19, ал. 2 свиква общо събрание за избор на управителен съвет (управител);“</p> <p>2. В алинея 6 след думата „предават” се добавя „в 30-дневен срок от датата на вписване на новоизбрания управителен съвет (управител)</p>		
--	---	--	--

	<p>в регистъра на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост по чл. 44. ал. Г\ § 14. В чл. 24 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>1. Алинея 1 се изменя така: „(1) Общото събрание избира контролен съвет (контрольор) за срок до две години.”</p> <p>Ако в сградата етажна собственост няма компетентни контрольори да е допустимо наемането на счетоводни фирми.</p> <p>2. Алинея 4 се изменя по така: „(4) Контролният съвет (контрольорът) има право на достъп до документацията на етажната собственост, контролира дейността на управителния съвет (управителя) по изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание за изразходването на средствата на етажната собственост.”</p> <p>3. Алинея 5 се изменя по така: „(5) Контролният съвет (контрольорът) извършва проверка на касата най-малко веднъж годишно и представя на общото събрание констативен протокол или доклад за резултатите от нея. Проверките се извършват по реда, описан в Правилника за вътрешния ред в етажната собственост.”</p> <p>4. Алинея 9 се изменя така: „(9) Контролният съвет (кой гре пюрът) се отчита с писмен доклад пред общото събрание в едномесечен срок преди изтичане на мандата си. Докладът се предоставя за запознаване на всеки собственик, ползвател или обитател чрез поставяне на видно и общодостъпно място на входа на сградата и при поискване.“</p> <p>§ 15, В чл. 25 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>1. В алинея 1 след думите „собствени средства4" се добавят думите „и/или средства, взети на кредит“.</p>		
--	---	--	--

	<p>2. Алинея 2 се изменя така:          ..(2) Сдружението извършва и други дейности, свързани с управлението и поддръжката на общите части на етажната собственост, включително усвоява средства от други източници на финансиране, извън тези по ал. 1.“</p> <p>3. Създава се алинея 8:          ..(8) Сдружението на собствениците разкрива банкова сметка за събиране на разходите за управление и поддръжка, както и за усвояване на финансиране от посочените в ат. 1 и ап. 2 източници.“</p> <p>§ 16. Чл. 33. ал. 2, т. 7 се изменя така:          ..7. за избор на управителен съвет (управител) или за възлагане правомощията на управителния съвет (управителя) или част от тях на търговец, вписан в регистъра по чл. 47в с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части в сдружението.“</p> <p>§ 17, В чл. 34 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>1. Алинея 7 се изменя така:          ..(7) Общото събрание:          1. Приема решение за определяне разходите за възнаграждението на управителния съвет (управи теля);          2. Може да вземе решение да не заплаща разходи за възнаграждение на управителния съвет (управителя), освен в случаите на чл. 34, ал. 10.“</p> <p>2. Алинея 10 се изменя така:          ..(10) По решение на общото събрание на сдружението, взето по реда на чл. 33. ал. 2, т. 7. правомощията на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на търговци, вписани в регистъра по чл. 47в. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание па сдружението и се сключва от упълномощено от общото събрание лице за срок до две години. Най-късно 7 дни преди изтичане на срока на</p>		
--	--	--	--

	<p>договора, сключен между сдружението и търговеца, вписан в регистъра по чл. 47в, сдружението е длъжно да избере управителен съвет (управител) или да възложи правомощията на управителния съвет (управителя) на търговец, вписан в регистъра по чл. 47в. В случаите, в които такъв не е избран, договърът за възлагане се удължава до избора на нов управителен съвет (управител) или търговец, вписан в регистъра по чл. 47в. . Договор, сключен за по-дълъ! срок. се смята за сключен за две години, а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смята за недействителна. В срока на договора избраният търговец, управляващ етажна собственост, има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон.“</p> <p>Категорично да отпаднат предложените промени. ЗУЕС е напълно ясен. § 18, В чл. 35 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>] В ал. 7 изречение второ се изменя така: „На членовете на контролния съвет (контрольора) се заплаща възнаграждение.“</p> <p>Излишно!</p> <p>ЗУЕС е ясен и промените са излишни. По решение на общото събрание на членовете на контролния съвет (контрольора) може да се заплаща възнаграждение.</p> <p>2. Създава се алинея 10:</p> <p>„(10) Общото събрание може да вземе решение да не заплаща разходи за възнаграждение на контролния съвет (контрольора).“</p> <p>Излишно!</p> <p>ЗУЕС е ясен и промените са излишни. По решение на общото събрание на членовете на контролния съвет (контрольора) може да се заплаща възнаграждение.</p> <p>§ 19. В чл. 36 се правят следните изменения:</p>		
--	---	--	--

	<p>1. В алинея 1, г. 4 накрая се добавя „освен в случаите, когаго е усвоен кредит“.</p> <p>2. В алинея 2 накрая се добавя „и изплащане на кредит, ако такъв е усвоен“.</p> <p>§ 20. Наименованието на глава трета се изменя така: „Регистрационен режим. Контрол.“</p> <p>§ 21. В чл. 44 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>1. Заглавието се изменя така: „Регистри“.</p> <p>2. Алинея 1 се измени така:</p> <p>„(1) Управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост и сдруженията па собствениците се вписват в съответната община по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост. Общинската администрация създава и поддържа два отделни публични регистъра и публикува на интернет страницата си данните по ал. 3, съответно промените в тях, в 14-дневен срок от вписването в регистрите“.</p> <p>3. В алинея 2 думата „регистъра“ се заменя с „регистрите“.</p> <p>4. В алинея 3 след „В регистъра“ се добавя „па сдруженията“.</p> <p>5. Създава се нова алинея 4:</p> <p>„(4) В регистъра на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост се вписват адресът на етажната собственост, идентификатор на сградата, имената на управителния съвет (управителя) или търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47в, и на контролния съвет (контрольора), ведно с копие от протокол, с който са избрани, телефон за връзка, електронна поща на управителния съвет (управителя), размерът на определените ежемесечни вноски за фонд „Ремонт и обновяване“ и броят на самостоятелните обекти в сградата“.</p>		
--	--	--	--

	<p>б. Досегашна алинея 4 става алинея 5 и в нея думата „регистъра“ се заменя с „регистрите“.</p> <p>§ 22. В заглавието на чл. 45 думата „регистъра“ се заменя с „регистрите“.</p> <p>§ 23. Създава се чл. 45а:</p> <p>..Чл. 45а. (1) При вписване в регистъра на управителните съвети (управителите) на сгради иди отделни входове в режим на етажна собственост кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице проверява дали са спазени изискванията на чл. 44, ал. 4 от този закон.</p> <p>(2) След извършване па проверката но ал. 1 кметът на общината или оправомощеноз о от него лице вписват управителния съвет (управителя) в регистъра на управителните съвети (управителите) па сгради или отделни входове в режим на етаж!!а собственост.</p> <p>(3) Когато органът по ал. 1 установи, че в предоставените данни за вписване се съдържат непълноти или неточности, гой указва на управителния съвет (управителя) на етажната собственост или на председателя на управителния съвет да отстрани в 14- дневен срок непълнотите или неточностите.</p> <p>(4) Когато непълнотите или неточностите не бъдат отстранени в срока по ал. 1, кметът на общината постановява мотивиран отказ за вписване. Отказът се връчва на управителя или председателя на управителния съвет (управителя) на етажната собственост незабавно след постановяването му по реда на Адмияистративнопроцесуалния кодекс.</p> <p>(5) Общинската администрация определя идентификационен код на етажната собственост, който остава непроменен след вписването.</p>		
--	---	--	--

	<p>(б) Редът за определяне на идентификационния код се определя с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството/4 § 24. В чл. 46. ал. 1 след думата „Отказът“ се добавя „, по чл. 45. ал. 5 и чл. 45а, ал. 4“.</p> <p>§ 25. Чл. 46а, ал. 1 се изменя така:</p> <p>„(1) След вписване в регистъра на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост и/или в регистъра на сдруженията на собствениците, общинската администрация издава удостоверение за регистрация на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост и/или на сдружението, в което се вписват данните по чл. 44, ал. 3 и чл. 44, ал. 4.“</p> <p>§ 26. Чл. 46б се отменя.</p> <p>Категорично против! Отменянето на задължението за уведомление ще влоши регистрацията на етажните собствености. Как ще се впишат без уведомление? Това е изключително вредно!</p> <p>§ 27. В чл. 47 дп. 2 се изменя така:</p> <p>„(2) Кметът на общината ежесечно подава справка до министъра на регионалното развитие и благоустройството за вписаните в регистъра на управителните съвети (управителите) на сгради или отделни входове в режим на етажна собственост и на сдруженията на собствениците по чл. 44. съдържаща информацията по чл. 44. ал. 3 и чл. 44. дп. 4.“</p> <p>§ 28. Създава се глава трета „а“ с чл. 47а - 47е:</p> <p>„Глава трета „а“</p> <p><b>РЕГИСТЪР НА ТЪРГОВЦИТЕ, УПРАВЛЯВАЩИ ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ“</b></p> <p>„Чл. 47а. Търговец по смисъла на Търговския закон или по законодателството на държава - членка на Европейския съюз. или на</p>		
--	---	--	--

	<p>друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или Конфедерация Швейцария, който възнамерява да извършва по занятие дейност по управление на етажна собственост на територията на Република България трябва да отговаря на изискванията по чл. 47б и да бъде вписан в регистъра по чл. 47в.</p> <p>Чл. 47б. (1) Дейността по управление на етажна собственост по занятие се извършва от лица, вписани в регистъра по чл. 47в, които:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. са физически лица- търговци, еднолични търговци или търговски дружества по смисъла на Търговския закон или по законодателството на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или Конфедерация Швейцария, чиито членове на управителния орган или поне един от тях отговарят на изискванията на ал. 2 ;</li> <li>2. притежават административен и технически капацитет за изпълнение на дейностите по управление на етажна собственост, съгласно изискванията на ал. 3;</li> <li>3. имат сключена застраховка „Професионална отговорност“ за вредите, които могат да настъпят вследствие на неизпълнение на задълженията му по управлението на етажната собственост;</li> <li>4. нямат данъчни и осигурителни задължения.</li> </ol> <p>(2) За да бъдат вписани в регистъра по чл. 47в. физическите лица - търговци, едноличните търговци или членовете на управителния орган на търговските дружества или поне един от тях. трябва да отговарят на следните изисквания:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. да имат завършено висше образование;</li> <li>2. наличие на най-малко 3 години професионален опит;</li> <li>3. да не са осъждани за умишлено престъпление от общ характер, освен ако не са реабилитирани;</li> </ol>		
--	---	--	--



	<p>4. да не са били през последните 2 години членове на управителен или контролен орган или съдружници в дружество, което е прекратено поради несъстоятелност, ако са останали неудовлетворени кредитори; да ис са лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;</p> <p>б. да не са включени в списъка по чл. 5. ал. 1 от Закона за мерките срещу финансиране на тероризма.</p> <p>(3) За да бъдат вписани в регистъра по чл. 47в, физическите лица-търговци, едноличните търговци или търговските дружества по смисъла на Търговския закон или по законодателството на държава - членка на Европейския съюз. или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или Конфедерация Швейцария, трябва да са наели по трудово правоотношение и/или на граждански договор следния минимален персонал:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. минимум един служител с юридическо образование или икономическо образование;</li> <li>2. минимум един служител с техническо образование.“</li> </ol> <p>Шокиращо с със закон да се определя минимален персонал в частно предприятие, та дори и длъжностите! Тогава и чистачка да задължат да се назначи!</p> <p>Чл. 47в (j) Министърът на регионалното развитие и благоустройството или определено от него длъжностно лице създава и поддържа публичен регистър на търговците по смисъла на Търговския закон или по законодателството на държава - членка на Европейския съюз. или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или Конфедерация Швейцария, които извършват по занятие дейност по управление на етажна собственост на територията на страната.</p> <p>(2) В регистъра по ал. 1 се посочват следните данни:</p>		
--	--	--	--

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. наименование и правно-организационна форма;</li> <li>2. единен идентификационен код (ЕИК, ЕГН, ЕНЧ);</li> <li>3. седалище/ постоянен адрес, адрес на управление, адрес за кореспонденция и лицата за кореспонденция;</li> <li>4. едноличния търговец или управителните органи и едноличния собственик на капитала, ако е търговско дружество;</li> <li>5. данни за сключената задължителна застраховка „Професионална отговорност“;</li> <li>6. номер и дата на акта на министъра на регионалното развитие и олагоус-тройството или определено от него длъжностно лице за вписване в регистъра и/или за заличаване от регистъра и основанието за това.</li> </ol> <p>(3) В случаите на заличаване в регистъра по ал. ] се посочват номер и дата на решението на министъра па регионалното развитие и благоустройството и основанието за заличаване от регистъра.</p> <p>Чл. 47г. (1) За вписване в регистъра по чл. 47в, ал. 1, физическите лица - търговци, едноличните търговци или членовете на управителния орган на търговските дружества подават заявление по образец.</p> <p>(2) Към заявлението по ал. I се прилагат следните документи:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. заверен препис от устава или дружествения договор;</li> <li>2. доказателства, че физическото лице - търговец, едноличният търговец или членовете на управителния орган на търговското дружество или поне един от гях отговаря на изискванията на чл. 47б, ал. 2;</li> <li>3. доказателства за наличието на сключени трудови договори и/или граждански договори с минимално изискуемия персонал по чл. 47б, ал. 3 и списък на съответните лица, придружен от: <ol style="list-style-type: none"> <li>а) заверено копие от диплома за завършено виеше юридическо или икономическо образование, признато в Република България;</li> </ol> </li> </ol>		
--	---	--	--

	<p>б) заверено копие от документ, удостоверяващ наличието на завършено техническо образование, признат о в Република България;</p> <p>в) доказателства за сключена задължителна застраховка „Професионална отговорност“ по чл. 476. ал. I. т. 3;</p> <p>г) удостоверение за липса на данъчни и осигурителни задължения;</p> <p>д) документ за платена такса за регистрация.</p> <p>(3) Към заявлението за вписване в регистъра по чл. 47в физическите лица - търговци, едноличните търговци или членовете на управителния орган на търговските дружества прилагат документи, изрично посочени в наредбата, удостоверяващи обстоятелствата по чл. 476. ал. 2.</p> <p>(4) Когато заявлението не отговаря на изискванията по настоящия член. на заявителя се съобщава да отстрани в двуседмичен срок допуснатите нередности, както и указания за отстраняването им.</p> <p>Чл. 47д. (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството или определено от него длъжностно лице издава акт за вписване по подалия заявлението по чл. 47г. ал. 1 търговец по смисъла на Търговския закон или по законодателството на държава - членка на Европейския съюз. или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или Конфедерация Швейцария в регистъра по чл. 47в в 30 - дневен срок от получаването на заявлението и необходимите документи, удостоверяващи изпълнение на изискванията по чл. 476 и 47в.</p> <p>(2) Срокът на валидност на акта за вписване в регистъра е 5 години.</p> <p>(3) Министърът на регионалното развитие и благоустройството или определено от него длъжностно лице издава отказ за вписване в регистъра по чл. 47в. когато:</p> <p>1. заявителя! не отговаря на изискванията по чл. 476;</p>		
--	---	--	--

	<p>2. лицата, които управляват и представляват заявителя, и наетите лица не отговарят на изискванията на този закон;</p> <p>3. заявителят не е представил в определения срок необходимите данни и документи или представените съдържат непълна, противоречива или невярна информация;</p> <p>4. не е платена дължимата такса за регистрация.</p> <p>(4) След изтичане срока на валидност на акта за вписване, в регистъра се издава нов акт след представяне на декларация, удостоверяваща, че няма промяна в обстоятелствата по чл. 476. В случай че е настъпила промяна в обстоятелствата по чл. 476, следвала се представят съответните документи, удостоверяващи промяната.</p> <p>(5) Отказът за вписване в регистъра подлежи на обжалване по реда на Административния и истрати Ви Ю процесуалния кодекс.</p> <p>Чл. 47е. (1) Министърът на регионалното развитие и благоустройството или определено от него длъжностно лице заличава лицата, вписани в регистъра по чл. 47в, когато:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. престанат да отговарят на изискванията по чл. 47б;</li> <li>2. след издаване на акта за вписване е установено, че регистрацията и промените по нея са извършени въз основа на данни и документи, които съдържат непълна, противоречива или невярна информация;</li> <li>3. въз основа на направено искане от страна на търговеца за прекратяване на дейността по управление на етажна собственост;</li> <li>4. има влязло в сила наказателно постановление за извършено нарушение по този закон;</li> <li>5. има откриване на процедура по обявяване в несъстоятелност или в ликвидация на търговеца.</li> </ol> <p>(2) Търговецът прилага документи за наличието на обстоятелствата по ал. 1, т.</p>		
--	---	--	--

	<p>4.</p> <p>(3) За обстоятелствата по ал. 1. т. 1, 2, 3 и 5 министърът па регионалното развитие и благоустройството или определено от него длъжностно лице следи служебно, като за целта може да изисква от търговеца представянето на документи, както и да извършва проверки в местата, където гой осъществява своята дейност.</p> <p>(4) Търговец, който е заличен на някое от основанията по ал. 1, не може да извършва дейност по управление на етажна собственост. Заличен от регистъра по чл. 47в търговец или свързани с него лица могат да подадат ново заявление за вписване не по-рано от 6 месеца от датата на заличаване.'1</p> <p>Цялото това нововъведение РЕГИСТЪР НЛ ТЪРГОВЦИТЕ. УПРАВЛЯВАЩИ ВЛАЖНА СОБСТВЕНОСТ“ цели обслужване па големите фирми и изхвърляне па малките. Превземане па пазара прикрито зад изисквания. които нямат нищо общо с необходимите знания и умения за управление на етажна собственост. Абсолютно излишни изисквания, които не гарантират качество на услугата. Ако целта е да са полезни то да бяха сложили изискване фирма да се открива от човек, който попе едни мандат две години е бил обикновен домоуправител. Всеки чел закона и решил. че има пари се захваща! Поне изпит по управление на етажна собственост да държат оперативните мениджъри! Какво като отговори на изискванията, а не е работил с хора и не е решавал проблеми.</p> <p>Няма изискване показващо знания и умения в управлението на ЕС. Познаване па нормативната уредба, удостоверено с издържан изпит. Умения за разрешаване на конфликти и т.и.</p> <p>§ 29. В чл. 50. ал. 3 думите „председателя па управителния съвет (управителя)“ се заменят с „етажната собственост“.</p>		
--	--	--	--

	<p>Банкова сметка на ЕС може да се открие само с БУЛСТАТ с който не разполага. Какво е решението?</p> <p>§ 30, В чл. 51 се правят следните изменения и допълнения:</p> <p>1. В ал. 2 думите „-както и от собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година“ се заличават.</p> <p>11 като се заличават колко ще плаща собственик, ползвател и обитател, който пребивава в етажната собственост не повече от 30 дни в рамките на една календарна година?</p> <p>2. Алинея 3 се отменя.</p> <p>Отменя се: Общото събрание с мнозинство повече от 50 на сто от идеалните части от общите части може да реши собственик, ползвател или обитател, който отсъства повече от 30 дни в рамките на една календарна година да заплаща за времето на отсъствие 50 на сто от разходите за управление и поддържане по ал. I. За отсъствието се уведомява писмено председателят на управителния съвет (управителят).</p> <p>Когато има четири членно семейство плащащо такси и напуснат жилището, имат ли задължение четири такси и за какъв период? Те все пак не обитават жилището дългосрочно.</p> <p>3. Създава се алинея 8:</p> <p>„(8) Средствата за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се набират в разплащателна сметка със специално предназначение на името на етажната собственост. Разпореждането със средствата се извършва от председателя на управителния съвет (управителя) въз основа на решение за тяхното използване прието от общото събрание.“</p> <p>Банкова сметка на ЕС може да се открие само с БУЛСТАТ с който не разполага. Какво е решението?</p>		
--	--	--	--

	<p>§ 31. В чл. 55 се създават ал. 3 и 4:</p> <p>„(3) Собственик или ползвател в сграда или отделен вход в режим на етажна собственост, който не изпълни задълженията си по чл. 7, ал.3, се наказва с глоба от 50 до 250 лв.. когато е физическо лице. или с имуществена санкция от 100 до 500 лв., когато е юридическо лице.</p> <p>(4) Търговец, който извършва управление на етажна собственост без необходимата по този закон регистрация или продължава да осъществява такава дейност след заличаване на регистрацията, се наказва с имуществена санкция в размер от 500 до 1000 лв., а при повторно нарушение от 1500 лв. до 2000 лв.“</p> <p>§ 32, В чл. 56 ал. 5 се изменя така:</p> <p>„(5) Когато търговец, управляващ етажна собственост, вписан в регистъра по чл. 47в. на който са възложени правомощия на управителен съвет (управител) по реда на чл. 19. ал. 8 и чл. 34, ал. 10, наруши или не изпълни задълженията, които има по този закон като управителен съвет (управител), ако извършеното не съставлява престъпление, се наказва с имуществена санкция от 1000 до 2000 лв.“.</p> <p>§ 33. Създава се нов чл. 56б:</p> <p>„Чл. 56б. (1) При неизпълнение на задълженията по чл. 19. ал. 9, 10 и 11 кметът на общината или района се наказва с глоба в размер от 200 до 500 лв.</p> <p>Звучи добре, по ако не го направи какво следва? Пък и кои ще освети пропуските?</p> <p>(2) Актовете за установяване на нарушенията по ал. 1 се съставят от длъжностни лица от съответната областна администрация, определени от областния управител, а наказателните постановления се издават от областния управител или от оправомощено от него длъжностно лице.“</p>		
--	---	--	--

	<p>Каква е процедурата НИ информиране за нарушението? Как областна управа ще разбере, че в етажната собственост няма управителни органи и кмета не си е свършил работата? Алинеята виси във въздуха.</p> <p>Каго финал искаме да напомним, че промените в ЗУЕС трябва да бъдат по- мащабни за да може да е работещ закон. Иначе и големите пари, за които се правят тези не добре обмислени промени, няма да може да се усвоят. Вредите може да са повече от ползите!</p> <p>Основните направления в управлението на ЕС са:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Създаване на условия всеки собственик, ползвател или обитател да спазва правилника на вътрешния ред и да не навлизат в чужд периметър;</li> <li>2. Да се събират таксите и да се разплащаг разходите за управление и поддържане и фонд ремонт и и обновяване;</li> <li>3. Да се наемат фирми, които при добри цени и гарантирано качество да ремонтират с град и те.</li> </ol> <p>Гова са важните направления, в които МРРБ може да подпомогне управлението</p>		
<p>Гражданска интернет инициатива „Спаси София“</p>	<p style="text-align: center;"><b>СТАНОВИЩЕ</b></p> <p><b>ОТНОСНО: Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост</b></p> <p style="text-align: center;">Уважаеми господин Шишков,</p> <p>Във връзка с публичното обсъждане на изменения в <b>Закона за управление на етажната собственост</b>, в рамките на общественото обсъждане на законопроекта бихме желали да споделим следното:</p>	<p>Приема се частично с изключение на т. II, т. IV, т. V, т. VI, т. VII, т. IX,</p>	<p>По отношение на т. II отбелязваме, че в чл. 17, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 е уреден редът за определяне на идеалните части от общите части в етажната собственост.</p> <p>Във връзка с т. IV практическата организация на провеждане на събранието принципно е задължение на</p>



	<p>С внесения Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост се предлагат изменения и допълнения, с които не сме съгласни.</p> <p><b>I. Чл. 6, ал. 3</b> се допълва, и за обитателите на сграда в режим на етажна собственост се предвижда, императивно, да отпаднат задълженията за заплащане на разходите за управлението и разходите за поддържането на общите части на сградата.</p> <p>Под „разходи за управление и поддържане“ по смисъла на ЗУЕС се разбират разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьора и други разноси, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. Същите е логично да бъдат заплащани от ползвателите на съответните услуги (най-общо казано), които обитават сградата в режим на етажна собственост или поне да бъде предвидена възможност те да бъдат уговорени за сметка на обитателите на договорно основание.</p> <p><b>Настояваме това предложение в ЗИД да отпадне.</b></p> <p><b>II.</b> Обръщаме внимание, че ЗУЕС дава възможност (чл. 8, ал. 2, съответно чл. 7, ал. 1 и др.) управлението да се осъществява от всеки отделен вход поотделно. Когато даден вход се управлява самостоятелно от останалите, се появява чисто практически проблем с прилагането на разпоредбите на ЗУЕС, в които идеалните части на всеки собственик имат значение за вземането на решения, защото сумата от идеалните части, записани в документите за собственост на имотите в конкретния вход по очевидни причини никога не е равна на</p>	<p>председателя на управителния съвет (управителя), който да осигури необходимата информация за провеждането на събранието чрез видеовръзка съгласно предложената възможност за онлайн участие.</p> <p>По отношение на предложението по т. V се отбелязва, че намаляването на кворума създава възможност собствениците и ползвателите и обитателите (когато е приложим), които имат интерес да вземат участие в общото събрание да могат да го направят с оглед по-добра комуникативност в етажната собственост, дори да не са достигнали квалифицираният кворум за вземане на някои решения. Често в практиката незаинтересоваността или физическата невъзможност за участие на някои довежда до фактическа липса на възможност за провеждане на общо събрание.</p>
--	---	--

	<p>100. За да бъде законодателно уреден този практически проблем по оптимален начин, считаме, че е необходимо:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. в ЗУЕС да се добави разпоредба (напр. под формата на нова ал. 3 към чл. 8) за преизчисляването на идеалните части когато един вход се самоуправлява отделно от останалите;</li> <li>2. да се създаде Приложение №1 към ЗУЕС, съдържащо математическата формула за преизчисление (<math>X = \frac{Y \cdot 100}{\Sigma}</math>, където X е преизчислената стойност ид.ч. на имота само за конкретния вход, Y е ид.ч. на имота съгласно документа за собственост, а <math>\Sigma</math> е сумата от всички Y в конкретния вход; напр. <math>3,77 = \frac{2,40 \cdot 100}{63,62}</math>)</li> <li>3. Чл. 7, ал. 2, т. 2 да се допълни, като в книгата на собствениците се вписва освен стойността X (както и досега), така и стойността Y.</li> </ol> <p>Също така е необходимо да се направи анализ в кои разпоредби на ЗУЕС, които зависят от идеалните части, трябва да се прилага стойността X, в кои - стойността Y, и да се предложат съответните изменения в предлагания ЗИД.</p> <p>Ш. Обръщаме внимание и че предлаганият изцяло нов текст на ал. 6 на чл. 7 е до известна степен двусмислен и може да се тълкува, че собствениците и ползвателите трябва да обявят само притежаваните и отглежданите от тях животни, но не и притежаваните и отглежданите от обитателите на имотите.</p> <p><b>Предлагаме текстът да се прецизира.</b></p>		<p>По отношение на предложението по т. VII, същото не се приема предвид, че същото не попада в обхвата на предвидени промени, насочени към изпълнение на реформата за изменение на ЗУЕС.</p> <p>По отношение на предложението в т. IX, същото не се приема предвид обстоятелството, че въвеждането на задължение за съставяне на ежемесечен отчет създава предпоставки за повишаване на отчетността в етажната собственост, предвид, че в множество етажни собственици управителният съвет (управителят) не представя дори ежегоден доклад пред общото събрание, каквото задължение реално има. Допълнително дава се възможност в случай, че не е решено друго, както и ако извършеното не представлява</p>
--	---	--	---

	<p>IV. Предлагаме в новата редакция на ал. 7 на чл. 13 на подходящо място да се добави “електронен адрес за отдалечен достъп до провеждането на събранието (в случаите на смесен режим по чл. 16, ал. 1)”</p> <p>V. <b>Чл. 15, ал. 2 и 3</b> се изменя и минималният кворум за провеждане на общо събрание до сегашната уредба, който е 33% на сто идеални части от общите части на етажната собственост, напълно отпада, което е недопустимо. За да може Общото събрание да има представителност спрямо етажната собственост и решенията му да имат обвързваща сила, законът, <i>в сегашната му редакция</i>, въвежда минимални изисквания за броя на участващите в него лица, т.е. предвидено е изискване за кворум. Отпадането на изискването за кворум, особено след като е предвиден облекчен режим за неприсъствено гласуване, <i>както става видно от текста на чл. 17а от ЗИД на ЗУЕС от 02.09.2022г.</i>, не е обосновано. Кворумът, като условие за законност на взетите решения от ОС на ЕС трябва да бъде запазен. Направеният най-общ преглед на правния режим на ОС като орган за управление в ЕС налага изводът, че промените в ЗУЕС са в посока да улеснят работата му и да се преодолее липсата на кворум за вземане на решения, но това се постига именно с предвидения нов чл. 17а.</p> <p>VI. Предлагаме в чл 16, ал. 1 новият текст да приеме следната примерна редакция: “По решение на управителния съвет (управителя) общото събрание може да се провежда в смесен режим на работа – присъствено и онлайн. Собственик или ползвател няма право да претендира порок на провеждане на събранието, ако управителния съвет (управителя) не е предвидил в поканата провеждане в смесен режим на работа.“</p>		<p>престъпление при не изпълнение на задължението за представяне на ежемесечен отчет управителя, управителния съвет, член на управителния съвет – да бъде наказан съгласно предвидени административно наказателни разпоредби.</p>
--	---	--	---

	<p><b>Мотиви:</b> Съвсем няма да са рядкост случаите, когато осигуряването на смесено провеждане ще е практически невъзможно - липса на умения у управителя да го осигури, липса на подходяща техника за провеждането, неподходящо физическо място на провеждането и т.н. Не трябва да се допуска такива обстоятелства да дават инструмент в ръцете на потенциално недобросъвестни собственици или ползватели да оспорват провеждането на събранието само на това основание.</p> <p>VII. Предлагаме в чл. 16, ал. 7 след думите “и приложенията към него се предоставят” да се добави “при поискване”.</p> <p><b>Мотиви:</b> Напълно излишно е на всички собственици, ползватели и обитатели да се предоставят копия от протокола, за голяма част от които това ще са непоискани съобщения (т. нар. “спам”). Достатъчно е да се предоставят копия само на собственици, ползватели и обитатели, които специално се интересуват от съдържанието на протокола.</p> <p>Алтернативен вариант е цялата ал. 7 да се преработи, като вместо сегашното поставяне на съобщение на видно място във входа (което поставяне се протоколира отделно!!!) се замени с обикновено поставяне на копие от протокола на видно място.</p> <p>VIII. <b>Новият чл. 17а, ал. 3</b>, който е предвиден в ЗИД на ЗУЕС, въвежда “<i>неприсъствено гласуване</i>” за вземане на решения да се осъществява в 7-дневен срок след провеждане на общото събрание. Предложение за допълнително гласуване след провеждане на събранието е неправилно и неприемливо. От много години насам в нашата държава се наблюдават различни опити за въвеждане на т.нар. “<i>дистанционно гласуване</i>”, което по една или друга причина в повечето</p>		
--	--	--	--

	<p>случаи е неуспешно. Дори в своя Резолюция от 26.11.2020 г. относно равностметката след изборите за Европейски парламент Парламентът препоръча да бъдат проучени <i>“нови методи за дистанционно гласуване за гражданите по време на европейските избори при специфични или изключителни обстоятелства”</i>. На национално ниво - бяха направени промени в ЗМСМА (чл. 28а), с които при определени обстоятелства общинският съвет или неговите комисии могат да провеждат заседания от разстояние. Независимо от това, във всички законопроекта досега се е залагал предварителен срок за гласуване дистанционно. Не може да се въвежда <i>"догласуване"</i> след физическото провеждане на събранието, обявено с дата и час, защото така може да се повлияе на вота и резултата от гласуването.</p> <p><b>Настояваме това предложение в ЗИД да отпадне.</b></p> <p>IX. С новата ал. 3а на чл. 23 се предвижда ежемесечен отчет за приходите и разходите в етажната собственост, който следва да се слага на видно място и да се предоставя в писмен вид, при поискване от страна на собственик. Първо изготвянето на такъв отчет и данните от него не следва да бъдат достояние за всички преминаващи през общите части на ЕС. Второ, такъв отчет е трудоемък за изготвяне, ежемесечно, и по този начин се вменяват обременяващи изисквания за органите на управление.</p> <p><b>Настояваме това предложение в ЗИД да отпадне.</b></p> <p>X. Чл. 476, ал. 2, т. 2, урежда специфично изискване за физическите лица, които могат да осъществяват дейност по управление на ЕС, с което не можем да се съгласим и същото е дори дискриминационно, предвид факта, че такава специалност няма в нито</p>		
--	--	--	--

	<p>една професионална гимназия или университет и натрупването на опит няма как да се удостовери.</p> <p><b>Настояваме това предложение в ЗИД да отпадне.</b></p>		
<p>Асоциация на българските застрахователи, получено по ел. адрес на МРРБ.</p>	<p>С § 28 от проекта за Закон за изменение и допълнение (ЗИД) на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), публикуван в портала на Министерския съвет за обществени консултации, се предлага въвеждането в ЗУЕС нови чл. 476, чл. 476 и чл. 47г, които предвиждат изискване за сключване на задължителна застраховка за „Професионална отговорност“ за лицата-търговци, които извършват дейност по управление на етажна собственост по занятие.</p> <p>В тази връзка и в рамките на обявеното обществено обсъждане на проектозакона, от Асоциацията на българските застрахователи Ви представяме позицията си във връзка с предлаганото за регламентиране в ЗУЕС задължение за сключване на застраховка за Професионална отговорност за посочените по-горе лица, изготвена въз основа на становищата на нашите членове-застрахователни дружества, осъществяващи професионално застраховане на българския застрахователен пазар.</p> <p>На първо място следва да се отбележи, че макар да изглежда лесно и удобно, нормативното въвеждане на задължителни застраховки за професионална отговорност невинаги е желателно и често не е най-доброто и полезно решение за такива силно стеснени/специализирани хипотези, особено като условие за вписване в съответния професионален регистър.</p> <p>Във всяка хипотеза резонно следва внимателно да се обмисли въпросът дали и как това задължение ще може да бъде изпълнявано на практика, като в тази връзка следва да се отбележи, че въвеждането и администрирането на такъв силно специализиран и с много тясна база застрахователен продукт може да обуслови непропорционално големи</p>	<p>Приема се частично.</p>	<p>МРРБ счита за необходимо да предвиди като задължение за професионалните управители-търговци, вписани в публичен регистър, да сключат застрахователен договор за застраховка „Професионална отговорност“ след вписване в съответния регистър и след придобиване на удостоверение за извършване на дейност по професионално управление на етажна собственост.</p> <p>В проекта заляга задължението на професионалният управител-търговец да сключи такава в 15-дневен срок от вписването и да я представи на МРРБ, която да бъде подновявана всяка година, докато упражняват дейността по професионално управление. Това задължение и скрепено със санкция, като се предлага лицата, които не изпълняват задължението да търпят</p>

	<p>административни тежести и финансови разходи по неговото разработване и поддържане за застрахователите и за задължените да се застраховат лица.</p> <p>Предвид това считаме за препоръчително да се преоцени необходимостта от въвеждане на такава задължителна застраховка и да се обмисли такава да не бъде въведена в ЗУЕС и това да отпадне от законопроекта - от нормативно въвеждане в ЗУЕС на такава застраховка може да произтекат редица трудно предвидими и непропорционални спрямо ползите от нея разходи и затруднения, при това не само за застрахователите, но и за съответните задължени да се застраховат лица.</p> <p>Ако въпреки това описаното задължение за застраховане на професионалната отговорност на посочените лица не отпадне от законопроекта, то следва поне да се обмисли допълнително текстът на предлаганите нови нормативни проектотекстове и най-вече на предлагания нов чл. 47г в ЗУЕС.</p> <p>Следва да се преоцени на първо място момента на сключване на застраховката, респ. на представянето на доказателства за това, тъй като съобразно предлаганата с описания проект ЗИД нормативна хипотеза застраховката ще трябва реално да бъде сключена от застрахователя с лице, което</p> <p>все още не носи подлежащата на застраховане професионална отговорност - към момента на сключването на застраховката лицето все още няма да е регистрирано, по смисъла на чл. 469 от КЗ.</p> <p>При това положение, ако в хода на регистърното производство лицето не бъде регистрирано по някакви причини (несъответствие с изисквания/условш и подобни), ще възникнат редица проблеми както за съответното лице/търговец, така и за застрахователя - сключената</p>	<p>административно наказание имуществена санкция в размер от 1500 до 2000 лв.</p> <p>Условията и редът за задължително застраховане на лицата по ал. 1, включително застрахователното покритие, изключените рискове, минималните застрахователни суми и премии ще се определят с наредбата по чл. 47а, ал. 3.</p>
--	---	---

	<p>полица ще трябва да се прекратява, да се връщат платените премии и т.н.</p> <p>Тези усложнения биха били нежелателни за всички, предвид което е препоръчително да се уреди друг по-подходящ механизъм за контрол, различен от предварителното сключване на застраховката преди вписването в регистъра - напр. въвеждане на изискване за представяне на застраховката след вписването в регистъра, като условие за ефективно започване на дейността.</p> <p>Тоест, представянето на застраховката пред компетентния регистърен орган би могло да бъде регламентирано не като условие за вписване в регистъра, а за допълнително представяне след вписването, като допълнително условие за законосъобразно започване/извършване на дейността. Съответно, би следвало допълнително да се регламентира ред за текущо поддържане и представяне на застраховката пред компетентния орган и през последващи периоди, което също се явява неуредено понастоящем в проекта за изменения в ЗУЕС.</p> <p>Ако изискването за предварителното предоставяне на застраховката остане, то препоръчително е поне да се уреди/предвиди възможност за представянето на застраховката като проектополица, тъй като сключването на застрахователни договори и издаването на застрахователни полици за застраховка „Професионална отговорност“ преди кандидатът за застраховане да е получил регистрацията за извършване на дейността би било без основание - съответно, предвид липса на законосъобразно възникнал застраховаем интерес, би се явило в противоречие с приложимите разпоредби на КЗ.</p> <p>В допълнение считаме, че ако въпреки предложението ни по-горе, задължението за сключване на такава застраховка не отпадне и остане в проекта за ЗИД на ЗУЕС, то тази застраховка трябва задължително да получи своята адекватна и по-детайлна регламентация, съответстваща</p>		
--	---	--	--



	<p>на приложимото законодателство в застрахователната сфера. Липсата на адекватна и достатъчна в своите конкретика нормативна уредба на конкретната задължителна застраховка ще обуслови проблеми както за застрахователите, така и за задължените лица, респ. за извършваната дейност.</p> <p>Както се вижда от проекторазпоредбите на обсъждания ЗИД на ЗУЕС, застраховката по предлаганите нови чл. 476, чл. 47в и чл. 47г няма своя детайлна регламентация в проектозакона, като наред с това в него не е регламентирана подходяща законова делегация за нейното доуреждане чрез подзаконов нормативен акт - в т.ч. по отношение на необходимото уточняване на покритието, условията и минималните застрахователни суми, за които трябва да бъде сключена застраховката, в съответствие с чл. 468, ал. 3 от Кодекса за застраховането.</p> <p>Следва да се има предвид, че застраховката Професионална отговорност представлява особен случай на застраховката Гражданска отговорност и когато тя е задължителна по закон, минималните застрахователни суми (лимита на отговорност) трябва да са конкретно определени с нормативен акт - ако такива специални (конкретни) лимити по съответна задължителна застраховка не бъдат определени изрично в нормативен акт, по презумпция ще се прилагат лимитите по чл. 468. ал.3 от КЗ. които са в размер на 500 000 лв. за едно застрахователно събитие и 2 000 000 лв. за всички застрахователни събития за срок от една година.</p> <p>Считаме, че прилагането на презумптивните лимити по чл. 468, ал. 3 от КЗ няма да е добре нито за застрахователите, нито за задължените лица, тъй като с оглед коментиранията професионална дейност, тези лимити ще се явят непропорционално големи - ще обусловят твърде голяма отговорност, респ. твърде голям риск за застрахователите и оттам висока цена. особено ако се съчетае с тясната база за разпределение на</p>		
--	--	--	--

	<p>риска ( т.е. брой потенциално задължени да се застраховат лица). Това може да резултира в нежелателна затруднения и дори в практическа невъзможност за сключване на посочените застраховки, което ще създаде проблеми както за застрахователите и за самите задължени лица, а оттам и за самата дейност по управление на етажна собственост по занятие, която може да се окаже практически затруднена или дори блокирана.</p> <p>1 В съответствие с изискванията на чл. 115 и чл. 116 от Кодекси за застраховането (КЗ) застрахователните премии следва да бъдат определени от застрахователите при разумно актюерско допускане и в съответствие на размера на поетия риск (в т. ч. застрахователните суми-лимита на отговорност) и разходите, за да се осигури изпълнение на всички задължения във вр. със застраховката, в т.ч. за достатъчни технически резерви.</p> <p>В тази връзка е необходимо застраховката да бъде доста по-детайлно регламентирана - както по отношение на лимитите на отговорност, така и по отношение на други нейни аспекти - като това може да стане и с подзаконов нормативен акт, по силата на съответно въведена в проектозакона делегираща разпоредба.</p> <p>Следва да се отбележи, че преобладаващата част от този вид задължителни застраховки, макар и обявени общо в съответните специализирани закони, са доуредени в подзаконови нормативни актове, по силата на изрично предвидена в съответния закон нормативна делегация - в общия случай с наредби, които съобразно законовата делегация се приемат след влизането на закона в сила от конкретно посочените административни органи, на които това е било делегирано по силата на съответния законов текст.</p> <p>Предвид гореизложеното считаме за необходимо в посочения проект за ЗИД на ЗУЕС:</p>		
--	---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Или да се регламентират конкретно условията и минималните застрахователните суми (лимита на отговорност) по застраховката за професионална отговорност за посочените на лица-търговци, които извършват дейност по управление на етажна собственост по занятие</li> <li>• Или да се допълни изрична законова разпоредба, съгласно която условията и минималните застрахователните суми (лимита на отговорност) по застраховката за професионална отговорност ще подлежат на допълнително регламентиране със съответната Наредба, приета от МРРБ.</li> </ul> <p>Вторият вариант е по-добър и именно него препоръчваме - би било правилно и уместно условията по въвежданата задължителна застраховка за професионална отговорност да се уредят именно в наредбата на МРРБ, уреждаща и други въпроси във връзка с етажната собственост и нейното управление.</p> <p>За целта ще е необходимо в ЗИД на ЗП да се регламентира изрично съответната законова делегация - чрез добавяне на допълнителен текст в чл. 476, в който изрично да се укаже, че покритието, условията и лимитите по застраховката по чл. 476. ал.1. т.3 ще се регламентират в съответната наредба. приета от Министъра на РРБ.</p> <p>В тази връзка следва да се изтъкне, че би било добре наши представители и/или експерти от застрахователния сектор да бъдат включени на възможно най-ранен етап в работата по изготвяне на наредбата, в която съобразно препоръчаната по-горе законова делегация ще се регламентират условията по тази задължителна застраховка. Неучастието на застрахователни експерти при регламентацията на задължителни застраховки крие риск от противоречия с особеностите на нормативната уредба и добрите практики в сферата на застраховането, което е силно специализирана и твърде специфична дейност, регламентирана от особени правила.</p>		
--	--	--	--

	<p>Наредбите, регламентиращи задължителни професионални застраховки, но разработени без участието на експерти от застрахователния сектор, често създават повече проблеми отколкото решават. Примерите за това са много и за съжаление създават сериозни затруднения и несигурност в съответните професионални сфери - както за застрахователите, така и за съответно задължените да се застраховат професионалисти.</p> <p>По отношение на необходимата по-детайлна регламентация на предлаганата задължителна застраховка по ЗУЕС считаме, че в съответния подзаконов нормативен акт (наредба), към който ще препрати препоръчаната от нас по-горе нормативна делегация, ще е необходимо да се дефинира по-ясно застрахователното покритие и да се прецизира малко по-добре кой подлежи на застраховане, респ. дали задължението се отнася и за членовете на управителните органи на съответните лица/търговци, тъй като сега има нюанс на неяснота по този въпрос.</p> <p>Необходимо е да се регламентират изрично и в подходящ разумен размер конкретни минимални застрахователни суми (лимита на отговорност) по застраховката и да се уточни, че застраховката покрива отговорността на застрахованите в границите на определените в договорите застрахователни суми (лимита на отговорност). Съответно, да се регламентират нормативно както единичен лимит, така и агрегатен лимит, като се има предвид, че единичен лимит на отговорност е отговорността на Застрахователя за обезщетение на всички вреди и разходи за уреждане на претенции, възникнали вследствие на едно застрахователно събитие, независимо от броя на увредените лица/имущества, а агрегатен лимит на отговорност е отговорността на Застрахователя за обезщетение на всички вреди и</p>		
--	---	--	--

	<p>разходи за уреждане на претенции, възникнали в резултат на всички застрахователни събития през срока на действие на застраховката.</p> <p>Препоръчително е да се определят и посочат две отделни суми - по една за всеки от двата лимита. Може да се посочи и само една сума, но при това задължително и изрично следва да се уточни, че тя се явява едновременно и единичен, и агрегатен лимит на отговорност. Переглаголиментиранието на агрегатен лимит на отговорност би представлявало сериозен проблем за сключването на застраховката. Следва да се уточни също, че отговорността на застрахователя е ограничена и не може да надхвърли посочените в полицата лимити на отговорност (застрахователни суми), както и че при достигането на агрегатния лимит отговорността на застрахователя по полицата се счита за изчерпана.</p> <p>В регламентацията за тази задължителна застраховка следва да се конкретизират и някои стандартно изключени от покритие рискове, за които застрахователят по дефиниция не може да поеме и носи отговорност - в това число т.нар. „катастрофични рискове“ (за вреди от война и тероризъм; пряко или косвено действие на йонизираща радиация или радиационно замърсяване; неправомерно използване на взривни материали и др. ), както и рисковете от административни наказания, глоби, санкции и/или неустойки, включително наложени на и/или длъжими от застрахованите лица. Посочените рискове следва с изрична разпоредба на наредбата да се изключат от покритието по застраховката и да се посочи, че застрахователят не носи отговорност за вредите от тяхното осъществяване, независимо от причината или причинителя.</p> <p>Следва изрично да се изключи от застрахователно покритие по посочената застраховка и отговорността на застрахования за неизпълнение на негови договорни задължения (по смисъла на чл. 429,</p>		
--	--	--	--

	<p>ач.1, т.2 от КЗ), тъй като застраховката за професионална отговорност е особена хипотеза на застраховката за обща гражданска отговорност по чл. 429 от КЗ, предвид което нейното задължително покритие може да бъде само покритието по чл. 429, ал. 1, т.1 от КЗ. Поемането на отговорност за неизпълнение на договорни задължения не може да бъде задължително покритие по задължителна застраховка, тъй като е предвидено само като допълнителна възможност в чл. 429, ал.2 от КЗ, за която е необходимо съгласието на застраховател, респ. допълнително и изрично договаряне. Предвид това изрично следва да се конкретизира, че застраховката на лицата-търговци, кои го извършват дейност по управление на етажна собственост по занятие, не покрива отговорността за неизпълнение на техни договорни задължения.</p>		
<p>Български център за нестопанско право, публикувана на Портала за обществени консултации <a href="http://www.strategy.bg">www.strategy.bg</a></p>	<p>Български център за нестопанско право (БЦНП) е фондация, регистрирана съгласно българското законодателство през 2001 г. като юридическо лице с нестопанска цел в обществена полза. Мисията на БЦНП е да оказва подкрепа при изработване и прилагане на закони и политики с цел развитие на гражданското общество, гражданското участие и доброто управление в България. БЦНП следва мисията си, вярвайки, че развитието на правната рамка на нестопанските организации е основен механизъм за създаване на независимо и проспериращо гражданско общество.</p> <p>През последните 20 години основните ни инициативи са насочени към подобряване на правната среда в България, за да могат гражданите свободно и пълноценно да упражняват това свое право на сдружаване. Ние участвахме в подготовката на редица законопроекти и стратегически документи, които създадоха условия в България гражданите на практика да се „радват“ на свободното си сдружаване.</p>	<p>Приема се.</p>	

	<p>Във връзка с публикувания на Портала за обществени консултации (<a href="http://Портал за обществени консултации (strategy.bg)"><u>Портал за обществени консултации (strategy.bg)</u></a>) Проект на Решение на Министерския съвет за одобряване на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост, бихме искали да изразим своята подкрепа за предвидената нова възможност Общо събрание на етажната собственост да бъде провеждано и „онлайн.“ Считаме, че подобна законова възможност способства за осигуряване реализацията на основни конституционни права на гражданите – правото на сдружаване, правото на собственост и правото на мирни събрания.</p> <p>От друга страна, считаме за необходимо да бъде извършено сериозно прецизиране на нормите, касаещи онлайн събранията на ЕС, в т.ч. и въвеждане на дефиниции на правните институти, свързани с такъв вид режим на работа на общото събрание по ЗУЕС. Мотивите ни за това са следните:</p> <p>1. Така предложеното ново изречение второ към ал. 1 на чл. 16 от ЗУЕС (параграф 8, т. 1 от Проекта) може да въведе в заблуждение. Едно лице може да е присъствено, но да участва в реално време дистанционно, чрез онлайн връзка, която позволява да бъде установена самоличността му. За да се избегне въвеждането в заблуждение, че онлайн е неприсъствено, предлагаме текстът на т. 1 да получи следната редакция:</p> <p><i>Общото събрание се провежда присъствено, включително и чрез осигуряване на дистанционно участие на част, или всички членове, които могат да вземат участие по електронен път.</i></p> <p>2. Определянето на възможността за „онлайн“ провеждане на ОС води след себе си нужда от дефиниране на понятието, предвид редицата</p>		
--	---	--	--

	<p>приложения и платформи, предоставящо възможност за провеждане на срещи чрез отдалечен достъп между хора, реално находящи се на различни места.</p> <p>Във връзка с гореизложените два аргумента предлагаме вместо предложения в Проекта текст на за ново изр. второ към ал. 1 на чл. 16, да бъдат добавено ново изречение второ както следва:</p> <p><i>Участието по електронен път може да се осъществи чрез платформа за видеоконферентна връзка, която да е в състояние да осигури зрителен и звуков контакт между членовете, на предварително обявен в поканата като място за провеждане електронен адрес, при спазване на изискванията за кворум, гласуване и мнозинство за приемането на решения.</i></p> <p>С оглед структурата на закона и гарантиране на ясното и точното му разбиране, следва в чл. 15 да се дефинира кои лица се считат за присъстващи при провеждане на общо събрание от разстояние. За целта предлагаме да се добави на нова ал. 2 на чл. 15 (като досегашните ал. 2 и 3 станат съответно ал. 3 и 4) както следва:</p> <p><i>(2) При провеждане на общо събрание от разстояние за присъстващ се счита всяко лице, с което има видеоконферентна връзка чрез интернет платформа, осигуряваща зрителен и звуков контакт, гарантираща установяване на самоличността му и позволяваща участието му в обсъждането и вземането на решения. Присъствието на дистанционно участващите членове и начинът им на гласуване се удостоверява в протокола от председастващия Общото събрание и от лицето, изготвило протокола</i></p>		
--	--	--	--



	<p>На последно място, намираме предложението за въвеждане на нов чл. 17а (параграф 11 от Проекта) и свързаните с него предложения за изменения на чл. 16, ал. 5 и ал. 6 за неоснователни и създаващи нова правна конструкция, противоречаща на идеята за участие в общо събрание. Т.нар. „неприсъствено гласуване“ лишава от възможност неуспелите да участват в заседанието да се запознаят с аргументите на излагащите своето мнение членове, да участват в тези дискусии и да вземат информирано решение. Подобен вид вземане на решение - без присъствие, е предвиден в ЗЮЛНЦ по отношение на управителния съвет на сдружение, но именно с оглед защитата на изброените по-горе значими елементи на обсъжданията по време на заседание, подобен способ за вземане на решения е скрепен с най-тежката форма на съгласие – единодушие на всички членове на УС. В посочения нов чл. 17а такава защита липсва.</p> <p>С оглед на изложеното считаме, че чл. 17а (параграф 11 от Проекта) и свързаните с него предложения за изменения на чл. 16, ал. 5 и ал. 6 следва да отпаднат от Проекта.</p>		
--	---	--	--