



ИЗХ. № 61 / 11.01.2019г.

До: **ПЕТЯ АВРАМОВА**  
Министър  
МРРБ  
гр. София

**ОТНОСНО: Промените в Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/**

Уважаема г-жо министър Аврамова,

От името на Национално сдружение Недвижими имоти отправяме към Вас настоящото писмо за повдигане на инициатива за законови промени в Закона за управление на етажната собственост с цел подобряване на редица процеси свързани с поддръжката и управлението на сградите в България.

По време на проведения на 15 и 16 ноември 2018г. форум „Моят град, моят дом, моят бизнес“, в който НСНИ и МРРБ са партньори, бяха отразени множество текущи процеси в страната, които имат пряка връзка със ЗУЕС, като част от тях са:

- Качествената регулярна поддръжка на сградния фонд и свързаните с това механизми за събиране на такси за управление.
- Техническата поддръжка на сградите и финансирането на капиталовите разходи.
- Механизмите за взимане на решения по различни въпроси свързани с управлението и поддръжката на сградите.
- Подобряване на енергийната ефективност на сградния фонд и процесите на саниране и финансиране.
- Задвижване на процеса за техническа паспортизация на сгради и създаването на документ, даващ точна информация за обследване състоянието на сградата, направените подобрения и предстоящи такива, гаранционни срокове, дати за контрол, протоколи и актове за констатирани подобрения и недостатъци.
- Създаване на стандарти за измерване на площи и разпределяне на общи части на сгради.
- Особеностите при управлението на етажни собственици от различен характер: жилищни, бизнес сгради с множество собственици, сгради със смесено предназначение / жилища, офиси, търговски площи/, подземни паркинги под сгради със самостоятелни входи, земята и съоръженията в нея в поземлени имоти с постройки, където възниква етажна собственост, затворени комплекси, ваканционни комплекси, имоти с множество наематели.
- Отговорностите, включително финансови на собствениците на необитаеми имоти към управлението на ЕС.
- Отговорностите, включително финансови на собствениците и ползвателите на социални жилища към управлението на ЕС.
- Отговорностите на наематели и ползватели – несобственици към управлението на ЕС.
- По-прецизно дефиниране на задълженията и отговорностите на собствениците в ЕС, създаването на ясни механизми за отчетност и контрол в ЕС, пред местните общини, държавата с цел подобряване състоянието на сградите и

- стимулираните на собствениците и ползвателите на недвижими имоти да имат отговорна грижа за собствеността.
- Разпределяне на процеса на контрол при прилагане и спазване на ЗУЕС и други свързани закони и наредби, между собствениците, общините и държавата.
  - Статутът на регистрация на ЕС и процесите на финансиране чрез кредитиране, фондове, програми.
  - Определяне на адекватни кворуми за взимане на ефективни решения.
  - Управление на етажната собственост и имоти в нея чрез квалифицирани професионалисти, вписани надлежно в професионален регистър, отговарящи на установени етични норми и носещи отговорност за личната информация, до която имат достъп, технически и юридически грамотни, способни да ръководят ефективното прилагане на ЗУЕС, носещи отговорност за наетите от тях лица, на които подsigуряват достъп до сградите.
  - По-добро управление на сградите, което съхранява и повишава стойността им във времето. По-добре управляваната градска среда и сградни общности, които привличат повече инвеститори и млади хора.

Бихме искали законодателната инициатива да бъде разширена и подкрепена с регулиране на свързаните професии: брокер на недвижими имоти, пропърти мениджър и професионален домоуправител, които в много аспекти се припокриват, изискват подобни знания и опит, често се изпълняват от едни и същи лица и бъдещата тенденция е все повече сливането на трите дейности и професии в една. Създаването на професионален регистър и минимални прагове за професионална квалификация, застраховка професионална отговорност, право за достъп до лични данни и обработка и съхранение на лична информация и информация за имоти. Създаване на механизми за повишаване на професионалната отговорност спрямо потребителите, повишаване на добрите практики и етичната конкуренция.

В заключение отбелязваме тясната връзка между добро законодателство и наличието на квалифицирани професионалисти, които да спомогнат практическото прилагане на законите в страната.

Експертите от НСНИ имат готовност да вземат участие в работни групи за законодателни и други нормативни инициативи, както и да внесат конкретни предложения за тези промени, на базата на натрупани опит и експертиза, с което да подпомогнат работата на МРРБ в посока подобряване на средата и сградите, в които всички ние живеем.

С уважение:

**Добромир Ганев**  
Председател на НСНИ

**Ирена Перфанова**  
Зам.-председател на НСНИ

11.01.2019  
гр. София