



05.02.2019

ГР. СОФИЯ

**НА ВНИМАНИЕТО НА:**

**Г-ЖА ГЕРГАНА БЛАГИЕВА**

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ  
„ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА“- МРРБ;

**Г-Н ПЕТЪР ГОРНОВСКИ**

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ДАМТН

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА КОНЦЕПЦИЯ ЗА:**

**РЕАЛИЗИРАНЕ НА**

**ПОРТАЛ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА  
СОБСТВЕНОСТ**

**И**

**ЕЛЕКТОНЕН РЕГИСТЪР НА АСАНСЬОРИТЕ В  
БЪЛГАРИЯ**

e.froloshka@elevatorsafety.eu

www.elevatorsafety.eu

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421



	<u>Съдържание</u>	
Преамбул:.....		4
ПРЕДГОВОР:.....		7
Промяна в ЗУЕС, в частност управление на жилищните сгради.....		8
Реализиране на двустранен модел за обмен на информация за СПО - асансьори в жилищни сгради между НАП и ДАМТН;.....		14
Осъществяване на допълнителни връзки между информационните системи на НАП и електронните системи, които се ползват от фирмите за управление на етажната собственост.....		18
Разработване на стриктни правила по прилагането и спазването на заложените в законовите и подзаконовите нормативни актове (ЗУЕС, прилежащите правилници и наредби, както и НБЕТНА), санкции, при неспазване на нормативната база на страната.....		19
Предложение за разработване на частична демоверсия на мини- портал между съществуващо решение за управление на етажна собственост и решение за управление на процесите във фирма за техническа поддръжка, в рамките на проект „Детски асансьорен парламент“ на ФАБ, одобрен за финансиране от програма „Европа“ 2019 на Столична община. ....		21
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....		23





**Уважаеми дами и господа,**

С настоящия документ фондация „Асансьорна безопасност“ представя на Вашето внимание концепция, която създадохме и вярваме, че е в състояние да реши една съществена част от текущите и нарастващи проблеми по управление на етажната собственост, но и предизвикателствата, имащи отношение към техническата изправност и нивото на безопасност на асансьорните съоръжения, намиращи се в сгради в режим на етажна собственост.

За да можем най-добре да опишем причините, поради които стигнахме до предлагания модел за бъдеща работа, както в сектора на жилищната политика, но и в областта на повишаване на надеждността и безопасността на асансьорните съоръжения, ФАБ изхожда от някои от направените констатации, които са намерили важно място в окончателния доклад на Световната банка на тема: „Оценка на жилищния сектор“, изготвен по заявка на Министерство на регионалното развитие и благоустройство и публикуван през Юни 2017г. Посочените от нас възможни решения са базирани изцяло на тях, както и на нашата непоколебима вара, че те могат да бъдат решени, единствено и само чрез въвеждането на строги мерки за контрол по прилагането на законите на Република България.

И тъй като вярваме, че жилищната политика, и в частност управлението на етажната собственост са в пряка връзка с техническата изправност и безопасност на асансьорните съоръжения си позволихме да обединим предложенията си към МРРБ и ДАМТН в единен документ, който от една страна да покаже свързаността на двете институции, конкретно по цитираната по-горе тема, но и да дадем взаимосвързани и обосновани предложения, с които действително да се стигне до реални резултати както по отношение на управлението на многофамилните жилищни сгради, но и до подобряване на техническата изправност и безопасност на асансьорите.

С уважение:

Емануела Фролошка  
Учредител и Изпълнителен директор  
ФОНДАЦИЯ „АСАНСЬОРНА БЕЗОПАНСНОСТ“

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421



ПРЕАМБИЮЛ:

**“Липса на поддръжка на стария жилищен фонд.** По-голямата част от жилищния фонд на България се състои от стари многофамилни сгради от епохата на социализма. Повече от три четвърти от апартаментите в страната са в сгради, които са на възраст над 30 години. Липсата на обща поддръжка на тези сгради води до бързото влошаване на състоянието им. Резултатът е: течачи покриви, повредени фасади с падаща мазилка, лошо поддържани стълбищни клетки и коридори, течове на вода от канализацията в мазетата и асансьорните шахти. Докато Законът за етажната собственост е добре обоснован и има за цел да регулира управлението на сградите, законите разпоредби не се прилагат, така че влошаването на сградния фонд продължава”.

“Въпреки че има повече от 900 000 жилища в повече от броя на домакинствата, повече от 40% от домакинствата живеят в пренаселени жилища. **В същото време 30% процента от жилищния фонд е незает.** И докато наличието на такива нива изискват по-нататъшен анализ по отношение на точността им, озадачаващо е, че на национално ниво **има много незаети, вакантни, жилища** в иначе растящите, жизнеспособни жилищни пазари като София, където процентът на незаетост е 24%.”

“Наред със силното и понякога забавящо развитието наследство от българския преход, вероятно аспекта, който е най-съществен и най-тясно свързан с представянето на българската икономика е **изключително неблагоприятната възрастова структура на страната.** България се превърна в едно от най-старите (застаряващи) общества в света, като същевременно преминава през едно от най-драстичните намаления на населението в световен мащаб: спад от 20%, от началото на прехода през 1989 г.

“Освен това, ООН прогнозира, че това топене на населението ще се засили допълнително и при следващото поколение”.

“Една от основните причини за настоящия анализ е да се изгради по-добро разбиране по отношение на един привиден парадокс: как разходите за жилища нарастват спрямо доходите - до точка, при която от всички страни в преход **България има втория най-висок дял на**

**разходи на домакинствата свързани със жилищата – при условие, че общото население едновременно намалява и застарява?”**

“България е на трето място от всички икономики в преход по отношение на нисък дял на трудова заетост на населението в трудоспособна възраст, т.е. тези между 25 до 54-годишна възраст, и ниво на младежката безработица от 22%.<sup>5</sup> При условие, че разходите свързани с жилищата са високи в сравнение с нивата на доходите в страната, би следвало разходите свързани с пропуснатите възможности, да са още по-високи в страна, където жилището е най-големият разход на домакинствата”.

**“България има много високи нива на незаети или "необитаеми" жилища - около 1,2 милиона жилищни единици, което е повече от 30% от жилищния фонд на страната. 43% от жилищата в селските райони и 25% от жилищата в градските райони са вакантни”**

**“Част от това може да се дължи на намаляването на населението в селските райони и малките градове, а оттам и на намаляващото търсене на жилища за наемане или покупка. На базата на данните от 2001 до 2011 г., във всички области в страната, с изключение на две - София (+10,3%) и Варна (+ 2,8%) – е налице нетно обезлюдяване”.**

**По-голямата част от жилищния фонд на България се състои от многофамилни сгради от социалистическата епоха”.**

Повече от три четвърти от апартаментите в страната се намират в сгради, които са на възраст над 30 години “

## **“Липса на поддръжка на сградите”**

„И докато възрастта на една сграда може и да не е проблем сама по себе си, **факта че сградите не са поддържани през последните няколко десетилетия, доведе до влошаване на състоянието на голяма част от стария жилищен фонд.** Причина за лошото състояние на много от тези сгради са:

- липса на чувство за отговорност за общите части на сградата или за основни елементи на сградите, **които не служат на конкретно домакинство,**

- неплащане на такси от отсъстващите собствениците на незаети жилища и от някои от по-бедните живущи,
- факта че сградите се обитават от хора с различни нива на доходи и
- общо недоволство относно условията в сградите и **нивата на услугите** и общата апатия **в резултат от наследеното от социализма мислене, че държавата следва да поддържа общите части на сградата;**

**които възпрепятстват създаването на Сдружения на собствениците на етажна собственост (СЕС)."**

"Освен това, докато Законът за етажната собственост задължава СЕС да поддържат своите сгради, учредяването на СЕС не се изисква по закон. Ограничени са възможностите за намеса

или налагане на модел на управление и поддръжка на сградите по правната рамка или на база капацитет за финансиране от публичния сектор. "

"Фирмите за управление на етажната собственост все повече излизат на преден план, но те са **нерегламентирани / нелицензирани и се колебаят да обслужват по-стари сгради предвид сложността на проблематиката относно поддръжката на сградите и степента на дезорганизация на живущите в тях."**

"Подобряване на състоянието на тези сгради ще изисква големи капиталови ремонти и ще доведе до огромни разходи, които много собственици на апартаменти не могат да си позволят."



ПРЕДГОВОР:

От цитираните по-горе заключения, до които е достигнала чрез своето изследване и анализ Световната банка, както и на база анализ на фондацията на проблемите в жилищните сгради, на база получавани сигнали по имейл и телефон, ФАБ достигна до заключението, че едни от основните проблеми, които са свързани с поддръжка, ремонт, преустройство, надзор, но и експлоатация от страна на ползвателите, на асансьорни съоръжения имат пряка връзка, както със съществуването на обобщена информация за броя на асансьорните съоръжения в страната, тяхната поддръжка и надзор, но и като цяло жилищната политика в България.

Предложението, развито по-долу стъпва на следните основни компоненти, които задължително трябва да бъдат преразгледани в българското законодателство, и които смятаме, че биха дали пряко отражение, както върху цялостното управление на етажната собственост, но и конкретно върху техническата изправност и нивото на безопасност на асансьорите, както в жилищните сгради, но и тези в обществени и административни сгради:

1. Промяна в ЗУЕС, в частност управление на жилищните сгради;
2. Реализиране на двустранен модел за обмен на информация за СПО - асансьори в жилищни сгради между НАП и ДАМТН;
3. Осъществяване на допълнителни връзки между информационните системи на НАП и електронните системи, които се ползват от фирмите за управление на етажната собственост.
4. Разработване на стриктни правила по прилагането и спазването на заложените в законовите и подзаконовни нормативни актове санкции, при неспазване на нормативната база на страната.
5. Предложение за разработване на частична демоверсия на мини- портал между съществуващо решение за управление на етажна собственост и решение за управление на процесите във фирма за техническа поддръжка, в рамките на проект „Детски асансьорен парламент“ на ФАБ, одобрен за финансиране от програма „Европа“ 2019 на Столична община.



## ПРОМЕНИ В ЗУЕС, В ЧАСТНОСТ УПРАВЛЕНИЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ СГРАДИ

След проучване на действащите закони и подзаконовни нормативни актове фондацията предлага следното:

### **1. Въвеждане на единна форма за управление на етажната собственост, чрез лицензирани домоуправители:**

#### **Мотив:**

В момента в българското законодателство урежда управлението на етажната собственост чрез две избирателни форми на управление на етажната собственост, като едната беше създадена с единствена цел, обслужване на проекта „Повишаване на енергийната ефективност в българските домове, в режим на етажна собственост“. Според ФАБ най-разпространената форма на управление на етажната собственост, а именно чрез домсъвет, не е в състояние да посрещне съвременния модел за управление на многофамилните сгради, и повече от необходимо тя да бъде осъвременена с нови и доказали се отдавна в редица държави модели.

#### **Предложение:**

Етажната собственост трябва да има само един модел/форма на управление, който да бъде със статут на юридическо лице, което би позволило от една страна етажната собственост да поема целокупна отговорност при изпълнение/неизпълнение на поети договорни ангажименти към доставчици на услуги в рамките на етажната собственост. Такива са услугите по поддръжка на общите части в сградата, поддръжка на прилежащите зелени зони към блоковото пространство, поддръжка на сградните инсталации, поддръжка на асансьорни уредби, снегочистиване и др.

### **2. Лицензиране на домоуправителите**

Задължително въвеждане на лицензирано управление на етажната собственост от лицензирани **домоуправители**.

#### **Детайли по отправеното предложение:**

- Лицензът се предоставя след придобиване на познания (курс) и доказването им посредством **изпит**, който гарантира **познаването** на **основните** закони и подзаконовни нормативни актове като **ЗУТ, ЗУЕС, НБТНА** и др., **имащи отношение към поддръжката**

e.froloshka@elevatorsafety.eu

www.elevatorsafety.eu

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421





**на общите части, сградните инсталации и инсталираните съоръжения с повишена опасност – асансьори, газови инсталации, котли и др.**

- **Домоуправителят може да бъде физическо или юридическо лице;**
  - В случаите, при които лицето е физическо, то е длъжно да осигури и обезпечи задължително заложен в закон (ЗУЕС) мероприятия по цялостната поддръжка на сградата.
  - Домоуправителя, задължително се вписва като такъв в регистър на МРРБ, например, а след това и в регистрира в съответната община, на територията на която управлява етажна собственост. При повече от една етажна собственост, той има задължението да извърши подобни регистрации във всички общини, на територията на които управлява етажни собствености.
- В закона задължително трябва да бъде разписана основната длъжностна характеристика на домоуправителя, независимо от това, дали става въпрос за физическо или юридическо лице.
- В закона задължително се разписват всички изисквания, които трябва да бъдат обезпечени от страна на домоуправителя, както и сроковете и условията, при които те трябва да бъдат извършени.
  - **Примери:**
    - **Регистрация на всички живущи в съответната етажна собственост-собственици и наематели. Контрол за извършване на адресни регистрации на съответния адрес.**
    - стълбищната клетка на етажната собственост задължително се почиства всеки ден, седмица, на две седмици;
    - Освежаване на общите части (боядисване, смяна на амортизирани елементи, от общите части и т.н.) веднъж на 5 години;
    - Извършване на месечните функционални проверки на асансьорните съоръжения, срещу подпис и двустранно заверен протокол за тяхното извършване.
    - Обезпечаване на годишния технически преглед на асансьорното съоръжение;
    - Поддръжка на прилежащите блокови/околоблокови пространства (поддръжка на зелените площи, почистване на листопади, почистване при снеговалежи, заледявания, опесачаване и т.н.) (обезпечаване на фирми, занимаващи се с подобни дейности)
    - Извършване на аварийни ремонтни дейности (обезпечаване на фирми, занимаващи се с подобни дейности) и т.н

**Мотив за отправеното предложение:**

e.froloshka@elevatorsafety.eu

www.elevatorsafety.eu

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421





До посоченото по-горе предложение и допълнително разписаните детайли, ФАБ достигна посредством работата си по проблемите с техническата изправност и нивото на безопасност на асансьорите в България.

От опита, който натрупахме от 2015 година до момента, както и на база почти ежедневно получаваните сигнали във фондацията, достигнахме до изводите, че част от проблемите с асансьорните съоръжения в етажната собственост са в следствие на:

1. Лоша събираемост, а от там и разплащане на сумите за обслужване на текущите разходи по поддръжка на входа/блока, в това число и таксите имащи отношение към обслужването на асансьорите;
2. Липсата на установени, но и утвърдени на държавно ниво добри практики за управление на етажната собственост;
3. Възприетия модел на компромис „Аз живея на първия етаж и не съм длъжен да плащам за асансьор“;
4. Липса на ясно регламентирани **задължения** от страна на държавата спрямо домоуправителите;
5. Липса на ясно регламентирани **изисквания** от страна на държавата към домоуправителите;
6. Възможността домоуправител да бъде всеки един, който е пожелал или на когото „му се пада да бъде такъв“, след изтичане на мандата на предходния;
7. Често, та дори и масовото непознаване от страна на домоуправителите, особено в случаите, при които това са физически лица, живущи в съответната етажна собственост, на изискванията и регламентите заложиени в законодателството на страната, както като цяло на ЗУЕС, а и в частност на НБЕТНА и др.
8. Съществуване на асансьори, които поради неплащане от страна на етажната собственост, са без регламентирана абонаментна поддръжка, а от там и с потенциално компрометирана техническа изправност и безопасност.
9. Съществуване на асансьори, които се поддържат на „черно“ и за които не съществуват данни за тяхното съществуване и др.
10. Съществуване на етажни собствености, при които няма регламентирано управление, от никого.
11. Невъзможност за налагане на ефективни санкции на етажната собственост при неспазването на съществуващите законови и подзаконови нормативни актове.

e.froloshka@elevatorsafety.eu

www.elevatorsafety.eu

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421





### **3. Включване на асансьорните съоръжения като част от сградните инсталации, както и в паспортизацията на многофамилните жилищни сгради.**

#### **Мотив за отправеното предложение:**

В момента, както и поради факта, че асансьорните съоръжения не са включени като част от сградната инсталация на сградите, те не се включват в цялостната оценка на многофамилните жилищни сгради.

Фондацията счита, че СПО, в частност асансьорите са важна част от общата техническа оценка на сградата, ведно със сградните и инсталации, както и че безопасността на една града се определя и от степента на техническа изправност и безопасност на асансьорите в тях.

В този смисъл, мерките по поддръжката на сградата ще бъдат валидни и за съответните асансьорни съоръжения.

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421



Каре 3.2: Съдържание на Техническите паспорти	
Част А. Ключови характеристики на сградите	
Раздел I	Идентичност и параметри Идентифицира сградата географски, описва я и осигурява история на имота, включително издадените разрешения и доклади
Раздел II	Основни показатели за планиране и функционалност Подробности за физическите характеристики на имота, включително подземни структури, услуги и техническа инфраструктура
Раздел III	Технически спецификации Отнася се за техническите спецификации към законодателството към момента на изграждането
Раздел IV	Сертификати Сертификати, свързани с безопасността и безопасното обитаване, енергийна ефективност, противопожарна безопасност, структура на сградата, декларации за съответствие на суровини и техническо оборудване
Раздел V	Данни за собственика и хората, които отговарят за изготвянето или актуализирането на техническия паспорт Данни за собственика, сертифициране на консултанти, сертификати за архитектурен проект, подробности и сертификация на ръководителя на проекта и тези, които изготвят техническия паспорт
Част В. Мерки по поддръжка на сградите и срокове за ремонти	
Резултатите от проучването, включително необходимостта от обновяване, ремонт или реконструкция на имота, временни мерки за гарантиране на безопасното функциониране и структурна цялост на сградата и график за изпълнение на спешните мерки; Извършена поддръжка, промени и реконструкция на сградата и срок за завършване на ремонтните дейности	
Част С. Насоки и инструкции за безопасна експлоатация	
Изисква запазване на целостта на конструкцията, забранява отстраняването на носещите елементи, неразрешената промяна на предназначението на сградата, разделянето на имота, изисква спазване на правилата за пожарна безопасност, опазване на здравето на живущите, предотвратяване на шума и опазване на околната среда, нормална експлоатация и поддръжка на сградните системи и изисква поддръжка на експлоатацията на асансьорите, подвижните платформи и правилното функциониране и поддръжане на високорискови съоръжения.	

#### 4. Създаване на фонд за подпомагане на етажни собственици, при които е налице обезлюдяване на жилищните сгради

##### Детайло по отправеното предложение:

Във връзка с предвижданите промени от страна на ДАМТН, които имат за цел повишаване на безопасността на по-старите асансьорни съоръжения, фондацията счита, че е повече от

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421





необходимо да бъде учреден фонд, чрез който да бъдат подпомогнати етажните собственици.

Фондът би могъл да бъде под формата на нисколихвени и/или дългосрочни кредити, които да дадат възможност на населението да посрещне изискванията на Държавата, в лицето на ДАМТН, и които да бъдат в състояние да покрият разходи от порядъка на 5000 лв.

#### **Мотив по отправеното предложение:**

Нараства процента на жилищни сгради, в режим на етажна собственост, при които се наблюдава обезлюдяване, поради трудова миграция на населението в трудоспособна възраст, в чужбина.

Както в София, но най-вече в страната се наблюдава повишаване на процента на населението извън трудоспособна възраст.

В същото време въвеждането на нови изисквания за повишаване на безопасността на асансьорните съоръжения би довело до ситуации, при които етажната собственост, в лицето на хора в пенсионна възраст да не бъдат в състояние да покрие разходите по възприетите нововъведения от ДАМТН. Именно това би могло да се окаже ключ към създаване и/или засилване на дори и в момента съществуващия „сив сектор“ в страната по поддръжка на асансьори, които не се водят на отчет, тъй като за тях няма сключени договори нито за техническа поддръжка, нито за надзор.

Такава ситуация би довела и до засилване на проблемите с асансьорните съоръжения, тяхната техническа изправност и безопасност.

Точно за това ФАБ предлага, но и настоява да бъде разгледано предложението за създаване на фонд, който да има за цел да подпомогне хората, при реализиране на политиките по подобряване на безопасността на старите асансьори в страната, които са едни и от най-масовите машини в България.

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421





## РЕАЛИЗИРАНЕ НА ДВУСТРАНЕН МОДЕЛ ЗА ОБМЕН НА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СПО- АСАНСЬОРИ В ЖИЛИЩНИ СГРАДИ МЕЖДУ НАП И ДАМТН;

Във връзка с описаното по-горе, както и направените изводи и констатации, фондацията, счита, че в ерата на дигитализацията, Държавата, в лицето на МРРБ, ДАМТН, НАП е в състояние да подобри значително процесите по управление на етажната собственост от една страна, а от друга и да успее да повиши нивото на безопасност на асансьорните съоръжения.

Това може да стане възможно, чрез възпрепятстване съществуването на практики, асансьорни съоръжения, да бъдат поддържани от лица без лиценз за извършване на дейност по ремонт, поддръжка и преустройство, или да бъдат оставяни в експлоатация съоръжения, за които етажна собственост и/или юридически лица не са сключени договори за техническа поддръжка и надзор, с лицензирани юридически лица, както и залагане на методи за стриктен контрол по дейността на асансьорния бранш като цяло.

Противодействието и предотвратяване на практики по поддръжка на асансьорни съоръжения в „сивия“ сектор е от изключителна важност тъй като от една страна, при такива ситуации са под въпрос качеството, квалификацията и компетентността на обслужващите лица (юридически, физически), а от там и живота и здравето на ползвателите. Не е за пренебрегване и съществуването на практики за укриване на приходи, които при други условия биха постъпвали в държавния бюджет под формата на държавни налози.

**В тази връзка ФАБ предлага въвеждането на дигитализация на процесите по управление на етажната собственост.**

Причината да стъпим на подобно предложение са съществуващите и все още не до там популярни решения, които установихме, че съществуват както за управление на етажната собственост, но също така и решения, които са били разработени по заявка на фирми за поддръжка и/или надзор на асансьори, които са насочени към вътрешното администриране на цялостния им процес.

Решението, което фондацията предлага както на вниманието на МРРБ, но и на МИ, в лицето на ДАМТН, в графичен вид може да бъде представено по следния начин:

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421





В основата на концепцията е заложен обменът на информация между две основни бази данни, тези на НАП, където се подават имотните декларации на физическите и юридическите лица, но също така се декларира и информация като цяло за приходите на физически и юридически лица за търговските дейности.

Концепцията, стъпва веднъж на факта, че в информационните масиви на НАП съществуват данни за асансьорните съоръжения, която информация се подава от всеки гражданин на Р България, в рамките на неговата имотна декларация. На страница 3 от нея, лицата освен, че попълват информация за имота, който притежават, но и трябва да посочат дали в сградата, в която се намира недвижимото имущество съществува асансьор. Тъй като всяка

сграда има своя конкретен адрес, а допълнително при повече от един вход, съществуват и допълнителни обозначения, е достатъчно само едно от живущите лица да подаде

информация, че в тази сграда съществува асансьорно съоръжение, и то да бъде вписано като съществуващо за съответния адрес/сграда/вход.

ЕГН /ЛНЧ или ЕИК на декларатора

#### ЧАСТ II

**За всяка отделна сграда в имота се подава отделна част II**

#### СГРАДА И ОБЕКТИ В НЕЯ

**1. Предназначение на сградата** /Предназначението на сградата се определя от преобладаващото ѝ предназначение. Моля, отбележете верния отговор с "x" или попълнете с текст/:

##### ЖИЛИЩНА

##### НЕЖИЛИЩНА

Къща, вила, лятна кухня	Да <input type="checkbox"/>	Не <input type="checkbox"/>	Търговска	Да <input type="checkbox"/>	Не <input type="checkbox"/>
Жилищен блок	Да <input type="checkbox"/>	Не <input type="checkbox"/>	Производствена /пром./	Да <input type="checkbox"/>	Не <input type="checkbox"/>
Гараж /самостоятелна сграда/	Да <input type="checkbox"/>	Не <input type="checkbox"/>	Селскостопанска	Да <input type="checkbox"/>	Не <input type="checkbox"/>
Друга второстепенна сграда /обори, хамбари, навеси и др./	Да <input type="checkbox"/>	Не <input type="checkbox"/>	Друга нежилищна	Да <input type="checkbox"/>	Не <input type="checkbox"/>

#### 2. Общи характеристики на сградата

Етажност на сградата - бр. Етажи  в т.ч. надземни

Асансьор да  Не

В случай, че такава информация се съдържа в дигитален вид в информационните масиви на НАП, то тя би могла да бъде извлечена, посредством нарочно създаден ИТ инструмент (tool). В случая е от изключителна важност НАП и ДАМТН да съгласува, какъв тип информация е предвидено да се съхранява в базата данни на електронния регистър на съоръженията, за да може да се прецени в какъв вид да бъде подавана вече съществуващата в рамките на НАП информация.

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421





Процесът по обмен на информация между двете бази данни може да се извърши чрез репликация на базите данни, при която при установяване на несъответствие в броя записи между едната и другата база данни, новият запис да се извиква като ново събитие, а именно имейл, или друг тип нотификация до посочено от двете институции лице.

Информацията, която се обменя между двете бази е препоръчително да съдържа **като минимум** следната информация:

### **НАП**

*Точен адрес на етажната собственост;*

*Етажност;*

*Наличие на СПО (Асансьор, газова инсталация и т.н.)*

### **ДАМТН**

*Точен адрес на етажната собственост;*

*Етажност;*

*Наличие на СПО (Асансьор, газова инсталация и т.н.)*

### **Допълнителна и специфична за ДАМТН информация:**

*Юридическо лице Техническа поддръжка*

*Юридическо лице Технически надзор*

Важно е репликацията на информацията да бъде двустранна, тъй като по този начин ще бъде гарантирана достоверността ѝ и за двете организации (особено в случаите при регистриране на нови съоръжения в сгради, при които е налице подмяна на стари с нови съоръжения, или пък се регистрира ново съоръжение, в нова сграда).

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421





Допълнително ДАМТН, чрез създаването на регистъра на асансьорите, ще поддържа записи за това, кои юридически лица извършват поддръжка, респективно надзор на кои асансьори, намиращи се на кои адреси, което ще доведе до прекратяването на практиките по укриване на приходи от съоръжения, поддържани без договори. В случай, че бъде установено че има съоръжения, към които няма зададени фирми за техническа поддръжка/надзор, и съоръжението е в експлоатация, то тогава етажната собственост се счита, че е в нарушение на действащите държавни разпоредби и би трябвало да понесе съответната отговорност, която да бъде предвидена в ЗУЕС.

**За съоръжения, намиращи се в обществени и административни сгради фондацията счита, че ДАМТН би трябвало да разполага със съответната информация,** тъй като всички такива съоръжения, са под директен надзор на Агенцията и се предполага, че тя би трябвало да разполага с цялата задължителна, но и препоръчителна информация за едно СПО.

#### ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ ВРЪЗКИ МЕЖДУ ИНФОРМАЦИОННИТЕ СИСТЕМИ НА НАП И ЕЛЕКТРОННИТЕ СИСТЕМИ, КОИТО СЕ ПОЛЗВАТ ОТ ФИРМИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

Смятаме, че изключително полезно за ДАМТН би било да има достъп до информация, **кой управлява етажната собственост**, което би улеснило комуникацията при извършване на контролни и/или по сигнал проверки, при необходимост, на място.

Допълнително и във времето (след евентуалното приемане на предлаганите тук промени в ЗУЕС), Държавата би могла да въведе задължението всички лицензирани домоуправители да използват онлайн системи, които да могат да осъществяват връзка директно с НАП, както и по електронен път да подават информация за физическите и юридическите лица, с които са сключили договори за поддръжка на етажната собственост, **в това число и фирмите за техническа поддръжка и надзор на СПО.**

По този начин обобщена информацията, която се генерира в НАП, а от там се изпраща към регистъра на ДАМТН би имала изключително висока надеждност, както от гледна точка на съществуващите съоръжения в страната, но също така и от гледна точка на тяхната поддръжка от оторизирани фирми за поддръжка и надзор.

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421



Именно чрез използването на постъпващата от **лицензираните фирми за управление на етажната собственост** информация, държавата ще бъде в състояние да осъществява контрол върху дейността на фирмите за техническа поддръжка и надзор и от гледна точка на наетия по трудово правни взаимоотношения персонал, което ще реши и друг голям проблем, който съществува в асансьорния бранш, а именно мнимото наемане на служители на фиктивни договори, във фирми, осъществяващи поддръжка и надзор на СПО, в частност асансьори.

РАЗРАБОТВАНЕ НА СТРИКТНИ ПРАВИЛА ПО ПРИЛАГАНЕТО И СПАЗВАНЕТО НА ЗАЛОЖЕНИТЕ В ЗАКОНОВИТЕ И ПОДЗАКОНОВИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ (ЗУЕС, ПРИЛЕЖАЩИТЕ ПРАВИЛНИЦИ И НАРЕДБИ, КАКТО И НБЕТНА), САНКЦИИ, ПРИ НЕСПАЗВАНЕ НА НОРМАТИВНАТА БАЗА НА СТРАНАТА

В цитираните по-горе Държавни документи, задължително трябва да бъдат предвидени строги, **но и ефективни санкции**, срещу всяка етажна собственост, **която не е регламентирала своето управление**, от **лицензирано** лице. В случаите, в които бъде допуснат подобен произвол, може да бъдат предвидени санкции.

Като **примери, (без да имаме претенции, точно тези мерки да бъдат приети)**, те биха могли да бъдат от тип:

- санкции за цялата етажна собственост;
- при повторна проява да бъдат предвидени и по-сурови мерки, като:
- повишаване на данъци,
  - налагане на глоби, а на следващ етап
  - запориране на сметки и изплащане на дължимите суми през запорираните сметки, както и
  - налагане на възбрана за разпореждане с имуществото, на всички собственици, които притежават имоти в съответната етажна собственост за определен период от време и т.н.).

Допълнително е задължително да бъде регламентирана дейността на фирмите за управление на сгради, като:

- При какви условия може да бъде издаден лиценз;
- Изисквания за извършване на дейността;
- При какви условия вече предоставен лиценз може да бъде отнет



- Санкции, при неспазване на вменени задължения, както от страна на Държавата, но и от страна на етажната собственост, която сключва договор със съответното лице-домоуправител.

Фондацията предлага информация за **всички лица, получили лиценз** за управление на етажна собственост да бъде качена в сайта или в допълнително разработен подпортал на сайта на МРРБ, както и предоставяне на допълнителна и полезна информация за гражданите на Р България, които биха искали да научат повече за управлението на етажната собственост.

В случай, че тази информация бъде част от сайта на МРРБ, може да бъде предоставяна като името на домоуправителя (физическо или юридическо лице) бъде зададено като активен линк, сочещ към допълнителна и конкретна информация за контакт, сайт, адрес, номер на лиценз и т.н. Тази информация трябва да бъде публично достъпна за всички граждани на Република България.

В случай, че решението е портално, неговите функционалности биха могли да бъдат разширени до степен, в която чрез оторизиран достъп, заинтересовани длъжностни лица/структури, от държавните институции да имат възможност да виждат информация, кои услуги, се предоставят на конкретна етажна собственост.

**Допълнително ФАБ се солидаризира и с препоръките на Световната банка, а именно, залагането на стимули, които да подтикнат етажната собственост да подобрят управлението на жилищната сграда, която обитават:**

„ Един от начините да се подобри поддържката на многофамилни жилищни сгради е по-доброто прилагане на Закона за етажната собственост, като се наблегне по-скоро на стимулите, отколкото на санкциите. Например, това би могло да включва издаване на сертификат на СЕС, които са приели определени стандарти за управление на етажната собственост - като регистриране на СЕС, адекватни финансови резерви на разположение във фонд за подобрения по сградата, застраховане на сградата и т.н., с цел да са допустими бенефициенти на данъчни облекчения и други финансови ползи.“

Една от причините, които ни карат да обърнем сериозно внимание на текста, цитиран по-горе е и предвижданото въвеждане на изисквания за допълнително обезопасяване на асансьорните съоръжения, и по-специално по-старите и масови съоръжения, произведени още във времето на социализма, в стария асансьорен завод.

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421





Вземайки предвид този факт, както и цитираните проблеми в жилищния сектор, с които започнахме настоящия документ, а именно процентът на обезлюдяване и в многофамилните жилищни сгради, вярваме, че Държавата би трябвало да предвиди и фонд, чрез който да подпомогне онези етажни собственици, при които има повече от 50% обезлюдяване на входа/блока, с цел посрещане на потенциалните нови изисквания, които Държава в лицето на ДАМТН би вменила на етажната собственост, с цел повишаване на безопасността на асансьорните съоръжения в страната.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА РАЗРАБОТВАНЕ НА ЧАСТИЧНА ДЕМОВЕРСИЯ НА МИНИ- ПОРТАЛ МЕЖДУ СЪЩЕСТВУВАЩО РЕШЕНИЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ И РЕШЕНИЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ПРОЦЕСИТЕ ВЪВ ФИРМА ЗА ТЕХНИЧЕСКА ПОДДРЪЖКА, В РАМКИТЕ НА ПРОЕКТ „ДЕТСКИ АСАНСЬОРЕН ПАРЛАМЕНТ“ НА ФАБ, ОДОБРЕН ЗА ФИНАНСИРАНЕ ОТ ПРОГРАМА „ЕВРОПА“ 2019 НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА.

ФАБ, заедно с доброволци, специалисти в областта на интеграцията и разработването на ИТ решения предлага на вниманието на двете институции възможност за интеграция и при необходимост допълнителна разработка, на онази част от процеса, която касае управлението на етажната собственост и взаимодействието с фирмите за техническа поддръжка и надзор. Целта е да бъде показано, каква ще бъде степента на ефективност между интеграцията на само малко част от информацията, която е обект на настоящият документ и е разписана по-горе.

На този етап и графично изобразено, фондацията предлага работа само на посоченото в изображението, по-долу ниво.

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421





Това, което допълнително можем да предложим е посоченият модел на работа и управление, по-долу в рамките на проект „Детски асансьорен парламент“, който се очаква да стартира официално в края на месец февруари да бъде реализиран тестови модел на работа, с избрани (изявили доброволно желание етажни собственисти)

Повече информация за самия проект можете да намерите в Приложение 1, на настоящия документ, а конкретното ни предложение тестовото пускане на електронното управление на етажната собственост да се случи в месеците или май, или юни, в зависимост от готовността на екипа от разработчици.

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Описание на проекта „Детски асансьорен парламент“

<p>2.3 Подробно описание на дейностите по проекта*</p>	<p><b>Дейност 1: Проучване и подбор на учебни заведения</b> Ще се започне с определянето на учебните заведения на територията на съответните общински администрации. С тяхна помощ, ще бъдат избрани училищата, пред които ще бъде представена програмата за обучение на деца и родители. На база изразена готовност, от страна на директорите ще бъде изготвен график за провеждане на обучителните сесии</p> <p><b>Резултати</b> Систематизиране и конкретизиране на информация за потенциалните бенефициенти на обучителните сесии по Асансьорна безопасност на територията на община „Подуяне“ и община „Люлин“ ; Изготвяне на методология и график за провеждане на обученията.</p> <p><b>Дейност 2: Провеждане на обучения в училищата</b> Ще бъдат проведени обучителни сесии за учениците от втори и трети клас, в до 5 училища на територията на всяка едно от районни администрации. Всяка обучителна сесия включва до 90 ученика. Броят на обучителните сесии се определен на база, брой класове в съответното учебно заведение. Обученията ще бъдат предшествани от предварителна подготвителна, разяснителна и методологична сесия, за преподавателите от учебните заведения.. Лекторите и експертите, осигурени от страна на фондацията ще поднесат лекционния материал, структуриран в пет</p>
--	---



основни раздела, отговарящи на предвидената възрастова група.

Разделите са както следва:

Кратка история на асансьорите;

Как асансьорите са повлияли развитието на съвременните градове;

Какво представлява асансьорът като машина –!

Кои са най-важните правила за безопасност при ползване на асансори;

Дискусия по подготовка на ДЕТСКИЯ АСАНСЬОРЕН ПАРЛАМЕНТ

Резултати

Отпечатани учебни материали, от предходен финансиращ период на програма Европа и сертификати за обучаемите;

Дизайн, предпечат и печат на кратки информационни материали, насочени както към децата, и родители, със синтезирана информация за най-важните правила, за поведение в и около асансьора;

Проведени учебни сесии, всяка с минимум 50 и максимум 90 ученика;

След всяко обучение ще бъдат сформирани групите за работа в екип. Ще бъдат дадени точни инструкции на децата и техните учители, за това как да оценят асансьорите в сградите, в които живеят. В случай на деца, в чиито жилищни сгради няма асансьорни съоръжения, те ще бъдат включени в група на свои съученици, намиращи се най-близо до дома.

След запознаване със състоянието на асансьора в блока (асансьорната кабина и нейното движение), децата ще трябва да го опишат, като включат като свои помощници

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421





своите родители.

На база наученото ще бъде изготвено предложение, какво трябва да се направи за да може те да се возят напълно безопасно и безстрашно в него, което ще се представи на ОТВОРЕНА ДЕТСКА ПАРЛАМЕНТАРНА СЕСИЯ, пред родителите.

Всеки екип ще трябва да представи проект на фолиа от детски рисунки, изработени след обученията, с най-важните правила, които трябва да бъдат спазвани, за облепване на асансьорите в техните входове, които ще бъдат изпълнени от страна на ФАБ, при посрещането на две много важни условия

1. Да бъде доказано от страна на родителите и децата, с помощта на домоуправителя, че асансьорът е напълно изправен, отговаря на всички нормативно заложен изисквания и е преминал технически преглед, или предстои да премине през такъв;

2. Да бъде взето съгласието на съседите.

Дейност 3: Техническа оценка на асансьорните съоръжения, кандидатстващи за облепяне с фолиа

При оценката ще бъдат взети под внимание представените проекти на родители и деца.

При изразено желание от страна на живущи и домоуправители, ще бъде извършена техническа оценка на съоръжението, като с това се цели, освен промяната на външния вид на машината, да бъде доказано и неговата безопасност.

Оценката ще бъде извършена от:

Компетентен представител от ТУ, гр. София;

Представител/и на съответната общинска администрация;

Представители на ФАБ

[e.froloshka@elevatorsafety.eu](mailto:e.froloshka@elevatorsafety.eu)

[www.elevatorsafety.eu](http://www.elevatorsafety.eu)

Ул. „Цветан Вучков“ 8, гр. София 1421



	<p>Резултати:          Подбор на до 5 асансьора в жилищни сгради, на територията на двете районните администрации;          Подготовка на фолиата (дизайн, размер, предпечат и печат)          Монтаж на фолиата, по избраните асансьори.          Дейност 4: Закриващо/заключително събитие          Пресконференция, на която след предварителна подготовка представители на всички училища ще представят обобщена информация за това, което техните съученици за установили по време на проучванията си, както и какви препоръки са отправили към :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Своите родители;</li> <li>2. Своите съсед;</li> <li>3. Домоуправители;</li> </ol> <p>чрез рисунките в асансьорните кабин.</p> <p>Резултати:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Деца, с повишено знание и култура при ползване на асансьори;</li> <li>2. Информирани родители;</li> <li>3. Заострено внимание на общността в блока, относно цялостното стопанисване на асансьорното съоръжение;</li> <li>4. Фокусиране на вниманието на широката общественост върху темите, имащи отношение към техническата изправност и безопасност на съоръженията в жилищните сгради, както и като цяло качеството на живот в етажната собственост</li> </ol>
<p>Продължителност на проекта – от месец ..... до</p>	<p>Проектът се предвижда да продължи в рамките на 7 месеца, от 1 Февруари до 15 Септември.          Първата стъпка по реализацията му е създаване на ясна</p>



<p>месец ..... (от четири до седем месеца) Моля изтеглете и попълнете План за изпълнение на дейностите по проекта.</p>	<p>методология за работа, която да бъде предоставена на въвличените в процеса преподаватели, от учебните заведения, както и на следващ етап, на родителите, които ще бъдат част от проекта</p> <p>Проектът ще продължи с работа по групи и в екипи между децата и допълнително с техните родители, като се през това време ще могат активно да разчитат на активната и директна подкрепа на представителите на фондацията, докато бъдат изготвени и представени прокетите от съвместните дейности;</p> <p>Тъй като учебната година ще приключи в края месец май, фондацията ще направи закриващото събитие с проектните дейности на учениците и техните родители до края на съответния месец, а през летните месеци, ще даде възможност на етажните собственици да кандидатсват за преобразяване на техните съоръжения, като бъдат спазени изискванията, заложи в проектното предложение, през останалите летни месеци, фондацията ще направи оценка, както и ще подготви фолиата с детските рисунки, с които ще бъдат облепени машините в одобрените етажни собственици. Предвижда се дейността да приключи до средата на септември.</p>
	<p>2.4 Екип</p> <p>2.4.1. Екип за организацията и управлението на проекта.</p>



	<p>Моля, опишете екипа, пряко ангажиран с организацията и управлението на проекта, като обосновете необходимостта от включване на съответните длъжности; опишете ясно функциите и отговорностите между членовете на екипа и посочете съответните изисквания за заемане на всяка позиция. Прилагат се автобиографии на членовете на екипа по проекта. Тази информация ще се използва, за да се прецени дали имате необходимите ресурси да осъществите проект от мащаба на този, за който кандидатствате.</p>
<p>Ръководител на проекта – име и опит в управление на подобни проекти *</p>	<p>Емануела Фролошка Автор, ръководител и лектор по проекта и програмата за обучение на деца "Вертикално познание", създадени с финансовата подкрепа на програма "Европа 2017"</p>
<p>Имена на служителите включени в осъществяването на проекта и техните длъжности *</p>	<p>Емануела Фролошка Ивана Попова обучаващ по програма "Вертикално познание" Христина Величкова; допълващ координатор, при необходимост Димитър Фролошки- допълващ ко-лектор; координатор Анелия Славова- счетоводител;</p>

