

До
Иван Шишков
Министър на регионалното развитие и благоустройство
ул. Св. Св. Кирил и Методий № 17-19
София 1202
e-mrrb@mrrb.government.bg

Копие: До
Членовете на Комисия за енергийна ефективност и
енергийна бедност към Консултативен съвет за зелена
сделка към МС

ОТНОСНО: Проект за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост

Уважаеми Г-н Шишков,

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 – за повече ред и прозрачност в начина, по който управляваме общата си собственост и поддържахме 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.**

С настоящето, бихме желали да направим няколко аргументирани предложения, които целят да повишат ефективността на предвижданите промени в закона.

1. Относно разходи за управление:

На първо място, считаме че дефинирането на **разходите за управление като самостоятелна вноска** е стъпка в правилната посока, но практиката показва, че е по-целесъобразно тази **вноска да се разпределя по равно между самостоятелните обекти**, като аргументите за това са следните:

1. Управлението на сградите в режим на етажна собственост е **целогодишна дейност, за която разходите са постоянна величина, зависеща от мащаба на сградата, т.е.: от броя на самостоятелните обекти,** не зависи от режима на обитаване, нито от броя на обитавашите.
2. Разпределението на разхода за управление **на база обитаваша е сложен за администриране процес,** 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.
3. Разпределението на разходите за управление на база самостоятелни обекти, по логичен начин води до **повишаване отговорността на собствениците,** а това от своя страна допринася за изпълнение целите на Реформата, заради която се правят настоящите промени в ЗУЕС.
4. Този **принцип на разпределение на разходите** за управление на база самостоятелни обекти е познат на собствениците, доколкото е установена практика на Дружествата за професионално управление. Доказано е **работещо решение,** което не е било предмет на дискусии и съпротиви в етажната собственост.

С оглед гореизложеното, правим следното **предложение:**

„Разходите за управление да се разпределят поравно между самостоятелните обекти“.

2. Относно разходи за поддръжка на общите части на етажната собственост .

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.

Аргументите за това предложение са следните:

1. Отново искаме да подчертаем, че по този начин се поставя акцент върху **отговорността на собствениците** в сградите, управлявани в режим на етажна собственост – важно условие за успеха на реформата, чиято цел е да „ разреши пречките в инвестициите за енергийна ефективност в многофамилните жилищни сгради“. Една от значимите пречки е наличието на необитавани апартаменти, почти във сграда (средно за 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.
2. **Икономически** 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, **не зависещи** от броя на обитавашите. Променливите компоненти на разходите, които **зависят от броя** 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.

3. **По-справедлив начин** 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.

В тази връзка предлагаме следните текстове за чл. 51:

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.

(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 поддръжане 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.

Като алтернатива на задължителната банкова сметка предлагаме да се регламентира 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. 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.

4. Относно предложения регистър на търговците, управляващи етажна собственост.

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.

Приветстваме предложението за създаване на Регистър към МРРБ и прецизиране на изискванията пред търговците за вписване в регистъра.

Изразяваме несъгласие с предложението в разпоредбата на **чл.47е , ал.1, т.4:**

*„Министърът на регионалното развитие и благоустройството или определено от него длъжностно лице **заличав**а 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 обоснованост**, 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 повтораемост **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 поддръжане, 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.3ба 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 поддръжане“, но за това определение не е предвидена промяна.

В тази връзка предлагаме сегашният текст:

11. (предишна т. 9, изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) "Разходи за управление и поддръжане" 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.

да бъде заменен с дефиниции, за целите на този закон, на дейностите по поддръжка и дейности по управление, както следва:

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.

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.

7. Необходимост от нормативно посочени права на УС

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 и ОЕЕ“, а приемането на изготвената документация да се извършва от УС, за по-голяма оперативност. Вменената функция на ОС усложнява и ненужно бюрократизира процедурата.

Уважаеми Г-н Шишков,

Надяваме се предложенията да бъдат разгледани и обсъдени. Оставаме на разположение при поискано от ваша страна съдействие.

Иван Велков –
Президент FIABCI BULGARIA

Председател на УС на БГФМА

Представител на БСК в Комисия за енергийна ефективност и енергийна бедност
към Консултативен съвет за Зелена сделка към МС

Е i.velkov@icloud.com

М +359 888 806 316

Минчо Бенов

Национален директор на Хабитат България

Е benov@hfh.bg

М +359 898 691 007

Цвета Наньова

Заместник председател на УС на БГФМА

Изп. Директор БАКК АД

Представител на БГФМА в в Комисия за енергийна ефективност и енергийна
бедност към Консултативен съвет за Зелена сделка към МС

Е tzveta.naniova@bacc-jsc.org

М +359 887 271 726