

**КОМЕНТАРИ КЪМ ОБЩЕСТВЕНА КОНСУЛТАЦИЯ ПРОЕКТ НА ЗАКОН ЗА
ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА
ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

Коментар	Автор	Дата
Относно чл.40 от ЗУЕС (параграф 22)Дами и господа,Моля да се премахне срока за обжалване на незаконосъобразни решения на Общото събрание на ЕС. Този срок в момента е 30 дни и в случай, че бъде пропуснат, допуска вменяването на незаконосъобразни задължения, без право на обжалване. Срока е лесно да бъде пропуснат, поради малко по-дълго отсъствие.В случай на такава хипотеза, потърпевшият задължително ще трябва да наруши или нормите на Закона, които взетото незаконосъобразно решение му вменява като задължение, или самото решение, което по закон е длъжен да спазва. Как потърпевшия може да излезе от този "параграф 22"?Благодаря за вниманието.	Ал	23.06.2015
И за самото публично обсъжданеДами и господа,Мисля, че интересът на гражданите за публичен диспут би се проявил в значително по-голяма степен, ако има повече публичност на готвените промени, както и малко реклама на тази платформа. Има я, работи, но никой не е чувал за нея.Благодаря за вниманието	Ал	23.06.2015
Виртуални общи събранияМоля да се помисли за възможности за електронно или виртуално провеждане на общи събрания - темите, обсъжданията и гласуванията могат да се провеждат по интернет. Има редица готови инструменти, които позволяват това да се случи - блогове, имейли, Фейсбук и др. Така ще се даде възможност по-добре да се обмислят възможностите, оставят се и писмени свидетелства за мнения, мотиви и решения и се дава възможност на отсъстващите да вземат отношение по разискваните въпросиНадявам се да вземете в предвид предложението.Благодаря за вниманието.	Ал	23.06.2015

Адекватност на месечните парични вноскиМоля да помислите за налагане на таван върху текущите месечни вноски, обвързан с разходите по поддръжката – например с 50% над средните месечни разходи, които обикновено са в значителна степен предвидими (почистване и електроенергия за осветление). Мотива е да се пресекат злоупотребите с месечните такси – на много места се събират месечни такси за поддръжка, които многократно надвишават текущите разходи (в нашия случай около 5 пъти), и тези средства неправомерно се изразходват за капиталови ремонти, които по Закон трябва да се събират на основата на притежавани идеални части.Надявам се да вземете в предвид предложението.Благодаря за вниманието.	Ал	23.06.2015
--	-----------	-------------------

За "Професионалните" домоуправители!. По отношение на предвидената нова възможност – юридически и физически лица, които не са собственици, да поемат правомощията на управителен съвет (управител) на етажната собственост, считам, че това е една много добра възможност, там където има единодушие. Обаче:1. При сегашното предложение за изменение на ЗУЕС собственици на 50%+ от идеалните части могат да наложат безусловно и необжалваемо решение на останалите 50%- собственици на идеални части да бъдат управлявани от външни юридически (и физически) лица. Считам за уместно да се предвидят някои ограничения за тези възможности и допълнителни защиты за собственици, които не са съгласни с това и свързаните с това допълнителни рискове и такси или просто предпочитат сами да управляват собствеността си. Затова:- При гласуване за възлагане на правомощията на управителния съвет (управителя) на външни лица да бъде увеличен значително процентът на изискуемото мнозинство от идеални части – например на 80%.- При наличие на собственик или ползвател, който е съгласен да поеме функциите на управител, следва той да бъде задължително предпочетен пред юридически и физически лица, които не са собственици.- Договорите с външни за ЕС управители би трябвало да могат да се прекратяват по всяко време едностранно от ЕС, особено при нелоялно управление или наличие на собственик, съгласен да поеме функциите на управител.- Таксите за управление е логично и справедливо да се разпределят на базата на управляван имот, а не на базата ползватели на имот – т.е. всички обособени имоти от ЕС да заплащат еднакви такси за управление.Мотиви за това са:- Правото на собствениците сами да управляват собствеността си трябва да е с предимство;- Мотивите на собствениците при управление на собствеността си, са продиктувани от грижата на стопанин и желание да повишат качеството на средата на обитание, както и пестеливост на разходите по това. Мотивите на външните лица за управление на ЕС са различни, с цел печалба. Собственик винаги би се грижил по-добре за собствеността си.- За разлика от режимните разходи по поддръжката на ЕС, като електроенергия и разходи за почистване, които

ЗаглавиеПромените в чл.17 са стъпка в правилната посока.В момента за отказ от Топлофикация има тормоз на малцинството над мнозинството в етажната собственост. Справедливо е в една етажна собственост такива решения да се взимат с обикновено мнозинство.	Недялко Ветрински	22.06.2015
ЗаглавиеПраво на домоуправителяЗа да има тежест институцията "Домоуправителен съвет(Домоуправител)" е необходимо да има право на парична глоба с квитанция заверена от общината.Сумата да се плаща с заедно с данъците.Съставянето и да е от Домоуправителя и подписано от двама собственици или ползватели на етажната собственост. Само тогава ние разбираме от дума и спазване на задължения.	Росен Николов	16.06.2015
СанкцииЩе има ли най-после ефективни санкции за собственици или домоуправители, които не изпълняват своите задължения? Как ще бъдат санкционирани блоковете, които и до ден днешен не са избрали домоуправител, нито имат домова книга? На практика никой не следи това, а такива блокове не са малко. Хората трябва да имат поне малко страх от неизпълнение на законите, а всъщност на никой не му пука, защото контрол липсва.	Славуни	16.06.2015
...Коя ли кабинетна мишка е сътворила "проектните нива на характеристиките"?	Борис Кумпиков	13.06.2015
ДублиранеТекстът на точка 5 към ал.1 на чл.6 дублира по съдържание отчасти новата т.19 на същата алинея. Точка 5 би могла да се прецизира и т.19 да отпадне.	Недялко Ветрински	13.06.2015

Кит, другарю директор! Като нормотворчество промените са смешни. Първо, строително-монтажните работи са уредени в ЗУТ и още близо 100 нормативни акта където систематично им е мястото. Съответно в ЗУЕС не могат да се уреждат подобни въпроси, най-малкото поради факта, че ЗУЕС касае управлението на сгради с повече от 3ма собственици, т.е. - далеч не всички обекти по които се извършват ремонти. Второ, електронната поща спокойно може да се ползва за валидна кореспонденция, стига това да е уредено с Правилника за управление на ЕС, без закона да го третира изрично. Способите за уведомяване са уредени систематично в ГПК и всякакви съчинения по въпроса спъват гражданския оборот. Трето, глобите налагани от кметове са само добро пожелание, при условие че повечето кметове за пълен мандат не познават районите си дори чисто географски. Четвърто, изискването за поддържане на сградите по чл. 169 от ЗУТ е самоцелно, тъй като в ози текст се уреждат генералните изисквания за въвеждане на сградите в експлоатация с широка прпратка към "строително-техническите норми". От промяна в тази насока би имало смисъл единствено ако се въведе задължително изискване за изпълнение на ремонта от лицензиран персонал, който да издава протокол - за отделния възложител и за ЕС. Внесеният ПЗИДЗУЕС е безмислен, както и самия закон.	Борис Кумпиков	13.06.2015
права на собственици Бих искала да попитам няма ли да се въведат промени, които да регламентират по-ясно за какво могат да се искат пари задължително от собствениците при решение на събранието с 50 плюс един гласа. Защото по сега действащия закон собствениците са длъжни да дават средства дори за ремонти или дейности, които не засягат сигурността или здравината на сградата и инсталациите в нея като платена охрана на входа, портиер или скъпи насаждения в градината на кооперацията. Това реално нахърнява правото на избор на всеки човек да разполага със средствата, които има и се превръща в узаконен рекет.	мария димитрова	10.06.2015