

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

Коментар	Автор	Дата
----------	-------	------

Становище на "ЕВН България" ЕАДС настоящото писмо „ЕВН България“ ЕАД (ЕВН БГ) представя становището си по предложението законопроект с молба Министерството на регионалното развитие и благоустройството да го разгледа и да вземе предвид предложенията за допълнения при изработването на окончателния вид на документа. Те се основават на натрупания дългогодишен опит на дружествата от групата във връзка с лицензионните си дейности и предлаганите услуги. 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. 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: 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. чл.17, ал.2, т.б. - 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 от 67 на сто идеални части от общите части. По този начин ще се синхронизират с Закона на

Иван
Иванов

03.10.2022

Относно предложението за промяна на чл. 51 от АДУЕСАсоциацията 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. - 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. - Семейства с деца също биха имали финансов интерес от подобно разпределение чрез методи (2) или (3). - Индивидуално живеещите, вероятно и пенсионерите от друга страна биха плащали непропорционално по-високи суми в сравнение с потреблението. 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. 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 домовите книги безмислени, пренебрегване на принципа "Управление, базирано на данни" и представлява желание за по-голяма дистанция на управлението на ЕС от живущите. 2) Промените в ЗУЕС е добре да бъдат обосновани и с анализ на резултатите от преброяването от 2021 г. по отношение на

Йоан
Марков

02.10.2022

Относно предложението от АДУЕСОтносно 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". 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. Ето пример. В една ЕС има както едностайни апартаменти, така и 3-стайни, 4-стайни, мезонети и т.н. Решенията за размера на таксата, както и за правилника за вътрешния ред, се взимат с обикновено мнозинство. Тъй като всеки собственик на 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. 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. 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. Което е крайно несправедливо.	Недялко Ветрински	30.09.2022
---	------------------------------	-------------------

От: "Геострой" АД § 1, т. 1, б. б) – изменението е изпразнено от съдържание и изцяло симулативно, освен това ненужно натоварва текста чрез въвеждане на излишни повторения; § 2, т. 3 – изразът „както и при отдаване на самостоятелния обект под наем или встъпване в друго правоотношение, допускащо пребиваване на лица, различни от собственика в самостоятелния обект“ 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; § 3, т. 5 – изменението следва да отпадне на основание съображенията, посочени в т. 1 по-горе; § 9 е последван от § 11, т.е. номерацията не е коректна; § 12, т. 3 – съгласно новата ал. 8 на чл. 19 „етажната собственост е длъжна да избере нов управителен съвет (управител) или търговец“. 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; § 17, т. 2 – нормата е вътрешно противоречива, тъй като договорът за възлагане се сключва за срок до две години, но „...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“. 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; § 27 – съгласно текста, „Кметът на общината ежесечно подава справка до министъра на регионалното развитие и благоустройството...“. За разлика от сега действащата редакция, липсва уточнение относно крайния срок за подаване на справката, като такъв следва да бъде разписан (например до последно число на месеца); § 28 – в ал. 1, т. 1 на новосъздадения чл. 47б се поставя изискване лицата, извършващи дейности по управление на етажна собственост, да бъдат „физически лица - търговци, еднолични търговци или търговски	Лазар Лазаров	30.09.2022
---	--------------------------	-------------------

Противоречие между ЗУЕС и ЗЕС 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:Чл.17, ал.2, т.6 ЗУЕС - изисква се 50% мнозинство.Чл.133, ал.2 и Чл.153, ал.2 ЗЕ - изисква се две трети мнозинство за вземане на същите решения.	Недялко Ветрински	28.09.2022
Чл.17а и чл.51Чл.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. Чл.51, ал.8 (нова) - Разплащателната сметка със специално предназначение е твърде скъпа услуга, особено за малки етажни собственоности. Предлагам това да се промени, като се добави и възможност за касово съхранение на тези средства. В една от етажните собственоности, 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.По-късно ще коментирам и други аспекти, както и предложения, направени от други хора или организации.	Недялко Ветрински	28.09.2022

Предложения за промени - част 2Други предложения:В чл. 7, ал. 2, т. 3 да се добавят след думата „поща“ да се добавят думите „и/или телефонен номер“.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.В предложеното изменение и допълнение на чл. 7, ал. 3 числото „15“ да се промени на „30“.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.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“.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.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.“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.В предложените промени на чл. 44, ал. 1, изр. 2 думите „общинската администрация“ да се заменят с „Министерство на регионалното развитие и благоустройството“, а

Mihail

28.09.2022

Предложения за промени - част 1

Уважаеми госпожи/ господа,

Във връзка с обявената възможност за предложения за изменения и допълнения в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), отправям следните предложения:

1. Регламентиране на създаването и поддържането на национален електронен Портал на етажната собственост. 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:

Регистър на сградите - етажната собственост

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 територията (ЗУТ)) и информационните масиви на Агенцията за геодезия, картография и кадастър.

Регистър на сдруженията на собствениците в сградите - етажната собственост

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,

Mihail
Vasilev

28.09.2022

Прекалено много проблеми с проектаЗУЕС 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. Да де, ама според ЗУЕС, щом общината му дала заверка и са минали 15 дни, всичко е точно.Това е реален случай с мой съсед... Ако кворумите се намалят допълнително, става още по-абсурдно и лесно схемаджийството.Също така, ние плащаме по банка, но домоуправителят ОТКАЗВА да предоставя отчети за приход/ разход, няма лост с който да бъде накаран. Кмета вдига рамене... Това с домовата книга също е абсурдно да се движи от такова лице, защото се предоставят доста лични данни, включително име и фамилия. Аз примерно, съм твърдо против тази личност да ми знае имената. Домовата книга - кой къде живее, трябва според мен да се движи от общината, както се движат адресните регистрации.Наемодателите да бъдат така добри да си влизат в ролите на собственици и да си спазват ангажиментите, като такива. Не е нужно да се променят наредбите. Cannot connect to Ginger Check your internet connection or reload the browserDisable in this text fieldEditEdit in GingerEdit in Gingerx	Цвятко Маказчиев	07.09.2022
--	-----------------------------	-------------------

Непостижимо тъп проектКакто 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.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.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!3. Достъпът на външни лица (хора без собственост и без да живеят в блока) до личните данни на хората.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!4. За разлика от всички фирми и работещи лица, в блока няма работно време.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?! 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!Ако не могат да работят в пазарна среда, да си скъсат дипломите и да ходят да копаят на нивата. Лора П.	Лора П	07.09.2022
---	---------------	-------------------

Проблеми в проекто-законаУважаеми Госпожи и Господа,Подкрепям казаното от Асен Михалков. Моля прегледайте неговият коментар от 03 септември 2022 г. 11:47:50 ч.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 асаньора да бъде законово ползван от хора които са решили просто да не плащат тази поддръжка.	Антон Стойчев	06.09.2022
Предложения и коментари- 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. - За сметката-10лв на месец банкова такса и една ненужна сума отива на година. - 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, които отново трябва да ги събереш от входа и всичко това да се точи. После, защо никой не иска да е управител на вход. Както някой беше писал в коментарите: това явно се мисли от хора, които никога не са се занимавали с тази работа.	Весела Николова	06.09.2022

ЕДИН ПРИЗРАК БРОДИ ИЗ ЕВРОПАПризръкът 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.	Борис Кумпиков	03.09.2022
---	---------------------------	-------------------

проблемен проект на ЗИД на ЗУЕСУважаеми Госпожи и Господа,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!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.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.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 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!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

Асен
Михалков

03.09.2022

Неадекватни предложенияПореден 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 предизвика междусъседска война. Айде въведете първо отпадане на кворума за Народното събрание, а след това за етажните собствености.	stefan Nikolov	03.09.2022
---	---------------------------	-------------------

ЗУЕСОтносно 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 онлаин 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. 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 ? 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 ? 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.	Николай Вълков	03.09.2022
Тъпо, СедларовВишист 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.	Борис Кумпиков	02.09.2022