



Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост

[линк към консултацията](#)

Информация

Откриване / Приключване: 09.06.2015 г. - 23.06.2015 г. Неактивна

Номер на консултация: #1646-K

Област на политика: Архив - Държавна администрация

Тип консултация: Закон

Вносител: Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Тип носител: Национално

Проект на Закон и Мотиви за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост .

Отговорна институция

Отговорна институция

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Адрес: София, ул. Св. Св. Кирил и Методий 17-19

Електронна поща: e-mrrb@mrrb.government.bg

Начини на предоставяне на предложения и становища

- Портала за обществени консултации (изисква се регистрация чрез имейл);
- Електронна поща на посочените адреси;
- Системата за сигурно електронно връчване <https://edelivery.egov.bg/> (изисква се квалифициран електронен подпис или ПИК на НОИ);
- Официалния адрес за кореспонденция.

Полезни връзки

Документи

Пакет основни документи:

[Проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост - вер. 1.0 | 09.06.2015](#)

[Мотиви към проект на Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост - вер. 1.0 | 09.06.2015](#)

Консултационен документ:

Справка становища:

Коментари

[Коментари \(pdf\)](#)

[Коментари \(csv\)](#)

Автор: Ал (23.06.2015 17:52)

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.

Автор: Ал (23.06.2015 16:57)

И за самото публично обсъждане

Дами 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

Автор: Ал (23.06.2015 16:51)

Виртуални общи събрания

Моля 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 въпроси

Надявам се да вземете в предвид предложението.

Благодаря за вниманието.

Автор: Ал (23.06.2015 16:49)

Адекватност на месечните парични вноски

Моля 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.

Автор: Ал (23.06.2015 16:46)

За "Професионалните" домоуправители

I. 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 защити 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 няма как да се избегнат и са задължителни, то разходът за наемане на външен управител би следвало да е по желание, а не налаган от едната половина собственици на другата половина. Не е правилно един собственик, съгласен да бъде управител безвъзмездно, да бъде принуден да плаща за външна такава услуга.
- Така, както в досегашния Закон касиерът и управителят са различни физически лица, собственици, то и в новия Закон следва да не се допуска тези 2 функции да се изпълняват от едно и също физическо или юридическо лице.

2. По отношение на средствата събирани, съхранявани и разходвани от външни за ЕС физически и юридически лица следва да бъдат предвидени задължителни мерки за защитата им, включващи, но не ограничаващи се до:

- Строг и подробен законов регламент за какво, кога и как могат да бъдат изразходвани средствата;
- Защита на средствата със задължителни застраховки срещу злоупотреба и фалит;
- Обособяване на отделни сметки на ЕС за текущи и капиталови разходи.

Собствеността на сметките задължително да е на ЕС;

- Законово гарантирани възможности за контрол на сметките от собствениците. Как според сегашните промени на ЗУЕС собственик може да провери сметка на ЕС, тъй като тя е под пълния контрол на външно юридическо лице, управител или касиер? Получава се така, че собствениците на ЕС нямат права и достъп до собствените си средства.

3. Домова книга и лични данни. Въобще не се третира въпроса със защитата на личните данни. С поправките на ЗУЕС всякакви физически и юридически лица, някои регистрирани с капитал от 1 лев, биха могли да получат достъп до личните данни на

собственици и ползватели на ЕС и риска за злоупотреба нараства многократно. Как ЗУЕС ще гарантира опазването на личните данни, особено от евентуални злоумишлени външни лица?

С досегашното ограничение, достъп до домовата книга имат само ограничен кръг съсобственици и ползватели, и то след като са избрани за управители. Това силно ограничава възможностите за злоупотреба в рамките на една ЕС.

С новите поправки в ЗУЕС е напълно възможно едно юридическо лице да разполага с личните данни на лицата от хиляди ЕС и някой недобросъвестен служител да злоупотреби "наедно" с тях.

Лично аз не съм съгласен личните ми данни да попадат във външни юридически лица. И би следвало, ако в една ЕС има лица, които не са съгласни да се предоставят личните им данни, то Домовата книга да не се предоставя на външни лица.

Надявам се да вземете в предвид горните предложения.

Благодаря за вниманието.

Автор: Недялко Ветрински (22.06.2015 21:36)

Заглавие

Промените 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.

Автор: Росен Николов (16.06.2015 16:46)

Заглавие

Право на домоуправителя

За 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.

Автор: Славуни (16.06.2015 01:37)

Санкции

Ще 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.

Автор: Борис Кумпиков (13.06.2015 22:22)

...

Коя ли кабинетна мишка е сътворила "проектните нива на характеристиките"?

Автор: Недялко Ветрински (13.06.2015 11:40)

Дублиране

Текстът 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.

Автор: Борис Кумпиков (13.06.2015 10:37)

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.

Автор: maria димитрова (10.06.2015 16:43)

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 накърнява правото на избор на всеки човек да разполага със средствата, които има и се превръща в узаконен рекет.

История

Начало на обществената консултация - 09.06.2015

Приключване на консултацията - 23.06.2015

Справка за получените предложения

Справка или съобщение.

Окончателен акт на Министерския съвет
