НАРОДНО СЪБРАНИЕ
Вх. № 49-354-04-50
Дата: 05 / 07 2023 г.

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
49 – ТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

1422

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
КОМИСИЯТА ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 80, ал. 1 от ПОДНС, внасяме предложение за изменения и допълнения на приетите на първо гласуване законопроекти за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост – общ законопроект № 49-353-03-17/14.06.2023 г.(два законопроекта приети на 09.06.2023 г.) , както следва:

1. В § 1 се създава т. 3:

„3. Създава ал. 4:

„(4) Собствениците, отговарят за задълженията на етажната собственост, съобразно процента прилежащи идеални части от общите части на сградата.“

2. В § 2, т. 2 да отпадне.

3. В § 6 се правят следните изменения и допълнения:

а) точка 2 се изменя така:

„2. В ал. 2 думите „ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост“ се заменят с “ако на него са представени не по-малко от 26 на сто идеални части от общите части на етажната собственост“ и текста „с колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени“ се заличава.

б) създава т. 4:

„4. Създава се ал. 4:

(4) Когато едно физическо или юридическо лице е собственик на повече от 51 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез упълномощени представители собственици на най – малко 75 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.“

4. В § 7 се създават т. 3 и 4:

3.“ Алинея 6 се изменя така:

(6) Протоколът се изготвя в 7-дневен срок от провеждането на събранието и се подписва от председателстващия и протоколчика. В случай на проведено неприсъствено гласуване по чл.17а протоколът се изготвя в 7-дневен срок от изтичане на срока за провеждане на гласуването. Отказът да се подпише протоколът се отбелязва в него. В протокола се отбелязва начина на гласуване по взетите решения на присъстващите на събранието и на тези, гласували неприсъствено.

4. Създава се ал. 10:

(10) Процедурата за провеждане на смесен режим на работа на общото събрание – присъствено и онлайн чрез видеоконференция се урежда в Правилника за вътрешния ред на етажната собственост“.

5. В § 9 се правят следните изменения:

а) в ал. 1 думите „т. 3–6“ се заменят с „ т. 3–7“;

б) алинея 3 се изменя така:

„(3) Неприсъственото гласуване за вземане на решения се осъществява в 7-дневен срок **след** провеждане на общото събрание, като лицата по ал. 2 депозират на хартиен носител собственоръчно подписана декларация пред управителния съвет (управителя) или по електронен път, подписана с квалифициран електронен подпис (КЕП) по смисъла на чл. 13, ал. 3 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги. Решението

за провеждане на неприсъствено гласуване се взема от общото събрание и се вписва в протокола от повеждането му.“

в) в ал. 4 се създава изречение второ: „Декларацията се подава в срока упоменат в ал. 3“.

6. В § 10 се правят следните изменения:

а) в т. 2 относно ал. 8, в изр. 3 думите „а клауза, предвиждаща автоматично подновяване на договора или превръщането му в безсрочен, се смята за недействителна“ се заличават.

б) създава нова т. 2а:

„2а. създава нова ал.8а:

(8а) При изтичане на срока по ал. 8, непроведено събрание за избор на професионален управител – търговец, със знанието и без противопоставяне на собствениците , договорът се счита продължен до провеждане на общо събрание на етажната собственост“

в) точка 3, относно създадените нови ал.9-12, да отпадне.

7. В § 11, в т. 1 се правят следните изменения:

а) се създава нова буква „г“

„г) в т. 5 думите „и с други правни субекти“ се заменят с „финансиращи институции, комуналните дружества и други правни субекти след вписването си в регистъра на етажните собствености към общината.“.

б) останалите букви се преномерират съответно.

8. Създава се нов § .....

„§.... В чл. 48, ал. 6, изречение първо накрая се добавя: „в случаите когато е уведомил управителя за необходимостта от такъв, но той не е свикал общо събрание в едномесечен срок от уведомяването.“

9. В § 33, се създава т. 7:

„7. Създава се ал. 9:

(9) По решение на общото събрание на собствениците, взето с мнозинство повече от 75 на сто идеални части от общите части на етажната собственост разходите за управление и разходите за поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят по един от следните методи:

1. поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите и членовете на техните домакинства независимо от етажа, на който живеят.

Собственикът на необитаем самостоятелен обект заплаща разходите за поддръжка в размер като за един обитател.

2. Съобразно процент идеални части от общите части на сградата

3. По равно на самостоятелен обект.“

10. § 37 да отпадне.

11. § 42 да отпадне.

12. Създава се нов § ……..

„§…. В § 1 от допълнителните разпоредби т. 3 се изменя така:

„3. "Жилищен комплекс от затворен тип" е комплекс, обособен като отделен урегулиран поземлен имот, в който са построени една или повече жилищни сгради в режим на етажна собственост и други обекти и съоръжения за общо ползване от собствениците, ползвателите и обитателите, при спазване на изисквания на контролиран достъп за външни лица“.

ВНОСИТЕЛИ:

Ралица Тодорова

Александър Кънков

Евгения Алексиева

Анна Александрова

Хенрих Николова

Мария Маринов

М О Т И В И
КЪМ НАПРАВЕНИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА ЗАКОНА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

С настоящите предложения се предвижда, предложението по §2,т.2 да отпадне, тъй като в много от собствениците на етажна собственост са самотни възрастни хора, които не разполаган с електронна поща, както и с налична техника. Категорично сме против запазването на текста даваща възможност при липсата на необходимия кворум общото събрание дасе отлага с един час, и ако не е налице изискуемият кворум, то да се смята за законно колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени. Считаме, че по този начин се създава предпоставка дори само един от собствениците да може да приема решения свързани с етажната собственост. Практиката показва, че разпоредбата на сега действащия чл.15,ал.3 от закона е неработеща, поради което предлагаме нейната отмяна, като с цел улеснение провеждането на общо събрание предлагаме намаляване на необходимия кворум за провеждането му от 33 на 26 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

В предложенинието са включени изменения за начина на провеждане на общото събрание, като се добавя изрична възможност то да се провежда присъствено, както и чрез онлайн връзка чрез платформите за видеоконференции, за да може да се увеличат възможностите за участие на повече собственици, ползватели и обитатели (когато е приложимо) в него и с цел подобряване на комуникацията в етажната собственост. В тази връзка считаме, че е необходимо да бъдат разписани правила относно начина на провеждане на общо събрание в смесен режим, като предлагаме това да бъде уредено в Правилника за вътрешния ред на етажната собственост.

По отношение на неприсъственото гласуване на някои от съществените въпроси за решаване от общото събрание, считаме за целесъобразно това да извърши в седем дневен срок след датата на провеждане на общото събрание, а не преди това. При провеждането на събранието се излагат и обсъждат от всички участници причини и мотиви за предлаганото решение. В преобладаващата част от случаите собствениците предлагат и алтернативни решение на поставения проблем.

Предварителното гласуване лишава от смисъл дискусиите по време на събранието и възможността да се издигат алтернативни предложения, които може да са и по-ефективни. Затова считаме, че предварително зададените проекторешения не осигуряват достатъчно гъвкавост и няма чрез тях да се постигне желаната с реформата оптимизация при приемането на решенията. Заложените проекторешения като реквизити на Поканата за свикване на ОС квалифицираме като положителна мярка и следва да останат като такива, защото в някои случаи биха били достатъчни, за информиран избор на собственика и осъществяване на неприсъствено заявяване на гласуването. В масовия случай на дефиниране на решения на самото събрание, вследствие на дискусии и обсъждания, считаме че неприсъственото гласуване следва да се осъществи след събранието, в допълнително определен срок. Аналогично, след изтичане на срокът за изпращане на декларациите за гласуване, следва да се изработи протокол в 7- дневния срок, в които да постъпят и декларациите от собствениците гласували неприсъствено.

До 2016та година / ДВ. бр.26 от 1 Април 2016г. / нормата на чл. 19, ал. 8 от ЗУЕС изискваше мнозинство от 50 % ид.ч. за сключване на договор за управление и поддръжка и нямаше ограничение в срока на договора. Считаме, че нормата в този вид не спомага за реформата в сферата на етажната собственост, не е актуална и ще е пречка пред улесняването на достъпа до професионалното управление в контекста на желаните резултати от реформата – улесняване на процесите за достигане на енергийна ефективност, поддръжка в изправност на сградните инсталации и дълговечна експлоатация на сградите. Затова предлагаме след изтичане на две годишния срок на договорите, същите да действат до провеждане на общо събрание, на което да бъде избран или преизбран професионален управител – търговец.

Определянето на управителен орган на ЕС от кмета на Общината или района не е нова нормативна уредба, а фигурира в ЗУЕС и е установена за първи път с § 56 от ПЗР на ЗИД на ЗУЕС, обнародван в ДВ, БР. 57 ОТ 2011г. Считаме, че нормативното закрепване на това правомощие на кмета в текста на закона не е благоприятно за общинските администрации. Предложените решения на проблема за неизбиране на органи на етажната собственост като се възлага на кмета на общината да свиква общи събрания или да назначава служебни управител и контрольор са неуместни и практически неизпълними. Кметът няма как да познава собственици от

различните етажни собственост в населеното място, за да реши кого да назначи. Няма как да знае дори кои от тях реално живеят на съответния адрес. Освен това кметът и общинската администрация имат многобройни други същностни същински за местното самоуправление отговорности, и вменяването на допълнителни и неспецифични за тях биха затруднили тяхната дейност.

В законопроекта са въведени нови административно-наказателни разпоредби. С оглед направеното предложение за отпадане на предложението за създаване на нови ал.9-12 в чл.19, то сме направили и предложението за отпадане на създаване на чл.56б с ал.1 и ал.2.

Сградите в режим на етажна собственост, които са обект на регулация са различни, с различен брой обекти, обитатели, различни поддръжки, поради което считаме, че следва да се дадат по-широки рамки на Общото събрание само да определи как да се структурират вноските за управление и поддръжка. Този вътрешноведомствен въпрос следва да се уреди самостоятелно от Общото събрание, а не да се прилага императивно унифицирано правило, което на практика да не може да се съпостави към действителността в някои етажни собственост – напр. при сезонно обитаване, смесено предназначение и др. под.

Въвежда се възможност в комплексите, в които е построена една жилищна сграда в режим на етажна собственост да се управляват с писмен договор с нотариална заверка на подписите между инвеститора и собствениците на самостоятелни обекти. Договорите по чл. 2 от ЗУЕС, не съдържат само уговорки относно управлението на общите части на сграда в режим на етажна собственост. Същите излизат извън приложното поле на ЗУЕС, тъй като с подобен вид договори се предоставя възможност на етажните собственици да използват въпросните съоръжения, които не са тяхна собственост, а на инвеститора, като последният носи отговорност за тях и плаща данъци. Практиката показва, че в голяма част от жилищните комплекси, разположени основно в курортните населени места въпреки, че същите са изградени в един имот, разполага с всички необходими удобства /съоръжения за общо ползване като басейни, детски площадки и прочие/ налице е контролиран достъп, не могат да бъдат квалифицирани като „комплекс от затворен тип“, тъй като в тях е изградена само една жилищна сграда. Голяма част от лицата които купуват такива ваканционни имоти желаят да почиват по време на престоя си, а не да бъдат ангажирани в общи

събрания, както и да участват в управленски, контролни и отчетни дейности. С настоящата законодателна промяна ще се предостави възможност договор по чл. 2 от ЗУЕС да намери приложение в подобни комплекси дори и когато в същите е изградена само една жилищна сграда в режим на етажна собственост.

ВНОСИТЕЛИ:

Ралица Тодорова