

С оглед реализирането на реформа „Улесняване и повишаване ефективността на инвестиции в енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради“, предвидена в Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) на Република България, Министерският съвет предлага за обществено обсъждане промени в Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Мярката има за цел да разреши пречките в инвестициите за енергийна ефективност в многофамилните жилищни сгради, като например необходимостта да се улесни начинът на вземането на решения от собствениците на самостоятелни обекти в многофамилни жилищни сгради; да се регламентира професионалното управление на етажната собственост с цел подобряване контрола върху компаниите, извършващи тази дейност; да се създаде законова възможност за учредяване на банкова сметка на етажната собственост.

Основните предлагани изменения в ЗУЕС са свързани с начините на провеждане на Общо събрание (ОС) на етажните собственици и промяна в необходимия кворум.

Предвижда се възможност ОС, освен присъствено, да се провежда и чрез онлайн връзка с някоя от платформите за онлайн срещи, паралелно с досега регламентираното присъствено провеждане на ОС. Целта е да се увеличат възможностите за участие на повече собственици, ползватели и обитатели в етажната собственост. Залегнало е и предложение за неприсъствено гласуване за решение на ОС, като същото да може се извърши до 7 дни след провеждане на заседанието чрез декларация, подписана саморъчно от собственик и предадена на управителния съвет (управителя).

Съществено изменение се предвижда в кворума за провеждане на ОС – предлага се той да бъде намален от досегашните 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост на 51 на сто идеални части от общите части. Предлага се и промяна на кворума за провеждане на събрание, ако то е отложено поради липса на първоначално предвидения кворум, като то се смята за законно колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени, вместо досегашния кворум от не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост .

С цел създаване на правна регламентация на дейността на лицата, които извършват по занятие дейност по управление на етажна собственост, са предложени изменения, предвиждащи лицата, упражняващи по занятие тази дейност, да се впишат в регистър, който да бъде създаден към Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ). Регистрацията в него ще важи за срок от 5 години и вписаните търговци ще трябва да обновяват информацията в него всеки път, когато настъпят нови обстоятелства, касаещи изискванията към тях. Целта на предлаганите промени в дейността на тези лица да не бъдат свеждани само до администриране на средства от бюджета на етажната собственост и свикване на общо събрание, а да предоставят услуга по цялостното управление на етажна собственост, включваща освен обичайната дейност по управление и поддържане на общите части, също и качествено и ефективно представителство пред местните власти и други субекти, пълно съдействие за кандидатстване и достъп до програми и мерки за подобряване на енергийна ефективност на жилищните сгради, финансирани от фондовете на Европейския съюз, от общинския или държавния бюджет или със собствени средства или средства, взети на кредит от сдружението на собствениците, както и всякакви други инициативи, спомагащи обновяването на сградния фонд.

Съществено изменение в режима за управление на етажната собственост е предложението за въвеждане на задължение за етажната собственост да избере контролен съвет (контрольор) с цел повишаване на сигурността на разходване на средствата в етажната собственост. Предвидено е средствата за управление на етажната собственост и поддържане на общите части да се набират в разплащателна сметка със специално предназначение на името на етажната собственост. Разпореждането със средствата да се извършва от председателя на управителния съвет (управителя) въз основа на решение за тяхното използване прието от общото събрание. По този начин ще се създадат предпоставки за повече прозрачност на движението на разходите и приходите в етажната собственост и се очаква повишаване на възможността за одобрение при кандидатстване за колективни кредити с цел изпълнение на мерки, повишаващи енергийната ефективност на сградите.