НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА
СОБСТВЕНИЦИ НА ИМОТИ
В ЗАТВОРЕНИ КОМПЛЕКСИ

Адрес за кореспонденция:
гр. София, ул. Борис Арсов 7, вх. Б, ап. 3
nasizk.bg@proton.me

ДО МИНИСТЪР ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
СОФИЯ-1169, пл. „Княз Александър I" №1
E-mail: ms_register@government.bg

Изх.№ ЕС-06/03.04.2025 г.

ДО МИНИСТЪРА НА
РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГУСТРОЙСТВО
Г-Н ИВАН ИВАНОВ
E-mail: e-mrrb@mrrb.government.bg

ОТНОСНО: Предложение за допълнение на Проект за Наредба за единна информационна система на етажната собственост

Настоящото предложение внасяме, в обявения срок, по публикувания проект на Наредба за единна информационна система на етажната собственост, във връзка със Закон за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост (ЗИДЗУЕС) като предлагаме следните допълнения:

Предложение 1. В чл. 8, ал. 2 - В електронната партида на всяко сдружение, вписано в Регистъра на етажната собственост, се съдържат и съхраняват следните данни:

Да се включи раздел № 4 „Данни относно извършени проверки и наложени административни наказания на членовете на управителния съвет на сдружението" се посочват данните от извършени периодични проверки, както и проверки, извършени въз основа на подадени сигнали, съдържащи информация за констатирани несъответствия със закона, както и данни за влезли в сила наказателни постановления.

Мотиви: Често срещана практика е членовете на управителните съвети да нарушават разпоредбите за Закона за управление на етажната собственост в ущърб на собствениците.

Информацията за установени нарушения и несъответствие с разпоредбите на ЗУЕС от страна на членовете на управителните съвети, следва да бъде на разположение както на компетентните органи, така и на собствениците в съответната етажна собственост за да могат същите да бъдат отчитани при избора на управителен съвет/управител и упражняване на правата си при приемане на решения от Общото събрание.

При наличието на фиксират брой установени нарушение за конкретни лица, членове на управителни съвети/управители, същите трябва да отпадат от регистъра и не трябва да се допуска вписването им за членове на управителни съвети при следващи избори.

Предложение 2. В чл. 8, ал. (3) В електронната партида на всяка етажна собственост, вписана в Регистъра на етажната собственост, се съдържат и съхраняват следните данни:

Адрес за кореспонденция:
гр. София, ул. Борис Арсов 7, вх. Б, ап. 3
nasizk.bg@proton.me

Да се включи раздел № 4 „Данни относно извършени проверки и наложени административни наказания на членовете на управителния съвет на етажната собственост" се посочват данните от извършени периодични проверки, както и проверки, извършени въз основа на подадени сигнали, съдържащи информация за констатирани несъответствия със закона, както и данни за влезли в сила наказателни постановления.

Мотиви: Често срещана практика е членовете на управителните съвети да нарушават разпоредбите за Закона за управление на етажната собственост в ущърб на собствениците (нарушения на процедурите за свикване на общи събрани, необявяване на протоколи от общи събрания, отказ да се предоставят отчети за разходване на средствата и отказ за предоставяне на документи за извършване на проверка на отчетите и касата и др.).

Информацията за установени нарушения и несъответствие с разпоредбите на ЗУЕС от страна на членовете на управителните съвети, следва да бъде на разположение както на компетентните органи, така и на собствениците в съответната етажна собственост за да могат същите да бъдат отчитани при избора на управителен съвет/управител и упражняване на правата си при приемане на решения от Общото събрание.

При наличието на фиксират брой установени нарушение за конкретни лица, членове на управителни съвети/управители, същите трябва да отпадат от регистъра и не трябва да се допуска вписването им за членове на управителни съвети при следващи избори.

Предложение 3. В Раздел V - Регистрация на професионалните управители на етажната собственост-търговци:
Чл. 15. Да се добави ал. 5 „Заличаване на професионален управител - търговец на основание чл. 47г, ал. 1, т. 4 се извършва при констатирани 3 броя нарушения и несъответствия с разпоредбите на закона.

Мотиви: Фиксирането на броя нарушения и несъответствия със закона въвежда ясен критерий, при който професионалния управител – търговец ще трябва да бъде заличен от регистъра. Отпада възможността за спекулации и подбирателно прилагане на разпоредбата за заличаване.

Предложение 4. В Раздел VI - Регистрация на сдружение на собствениците:
Чл. 20. Да се добави алинея „Заличаване на членове на управителния съвет на сдружението се извършва при констатирани 3 броя нарушения и несъответствия с разпоредбите на закона при изпълнение на дейностите по управление.

Мотиви: Фиксирането на броя нарушения и несъответствия със закона въвежда ясен критерий, при който член на управителния съвет на сдружението ще трябва да бъде заличен от регистъра. Отпада възможността за спекулации и подбирателно прилагане на разпоредбата за заличаване.

НАЦИОНАЛНА АСОЦИАЦИЯ НА
СОБСТВЕНИЦИ НА ИМОТИ
В ЗАТВОРЕНИ КОМПЛЕКСИ

Адрес за кореспонденция:
гр. София, ул. Борис Арсов 7, вх. Б, ап. 3
nasizk.bg@proton.me

Предложение 5. В Раздел VII - Регистрация на етажна собственост на територията на Република България:

Чл. 21. Да се добави алинея „Заличаване на членове на управителния съвет на етажната собственост се извършва при констатирани 3 броя нарушения и несъответствия с разпоредбите на закона при изпълнение на дейностите по управление на общите части.

Мотиви: Фиксирането на броя нарушения и несъответствия със закона въвежда ясен критерий, при който член на управителния съвет на етажната собственост ще трябва да бъде заличен от регистъра. Отпада възможността за спекулации и подбирателно прилагане на разпоредбата за заличаване.

Предложение 6. В Раздел III - Актуализация на данните в електронните партиди и на документите в електронните досиета:

Чл. 9. Да се определи конкретен срок, в който трябва да се извърши Актуализация на данните по електронните партиди по чл. 7 на професионалните управители, на сдруженията на собствениците и на етажната собственост при настъпване на промяна във вписаните данни или при възникване на нови факти и обстоятелствата, подлежащи на вписване в регистрите, обединени в ЕИСЕС7

Предложение 7. Да се предвиди ред, по който собствениците от съответната етажна собственост (срещу документ, удостоверяващ собствеността им) ще могат да получават информация от електронните партиди в регистрите на професионалните управители – търговци, сдруженията на собствениците и етажните собственост в Република България.

Направените от нас предложения по **Проект на Наредба за единна информационна система на етажната собственост** са въз основа на постъпилите в НАСИЗК сигнали за установени нарушения и несъответствия, допускани системно от професионални управители – търговци и членове на управителни съвети, при прилагане разпоредбите на Закона за управление на етажната собственост.

С УВАЖЕНИЕ,
Станка Дончева
Председател на НАСИЗС