В основата си измененията смятам, че някои от готвените промените в закона са абсолютно лобистки и не гарантират нищо, освен да затруднят или директно да ликвидират по-малките фирми или навлизането на бъдещи фирми в бранша. Ще изложа опасенията си за малкия бизнес и които са в абсолютен ущърб на гражданите:

> *„3а. предоставя ежемесечен отчет за приходите и разходите в етажната собственост на видно и общодостъпно място на входа на сградата. При поискване от страна на собственик, обитател или ползвател, отчетът се предоставя по електронна поща или на хартиен носител. Образецът на отчета за приходите и разходите със задължителното му съдържание и указания по създаването му се утвърждава от министъра на регионалното развитие и благоустройството.“*

Как информация, която не е поиска и е обект на двустранен договор, ще се залага като образец в закон?! Предвид че етажната собственост има строго индивидуални потребности е редно живущите да договорят какво и колко регулярно желаят да получават, вкл. и начина за това. Масово живущите в ЕС се отказват от получаване на рекламни брошури за намаляване на въглеродния отпечатък, а вие искате да задължавате принтирането на тонове хартия и окачането и по стените на прага на Зелената сделка на ЕС. Има етажни собствености, които дори не желаят да имат информационно табло, поради естетически причини. Монтирането му би довело до щети за красивите и скъпи общи части, които са изградили. Комуникацията и отношенията са двустранен процес, а вие искате да наложите и да се натрапите между две страни, които не желаят всичко това. Това е абсолютен лобизъм от големите фирми, които целят затрудняването на малките фирми. Дори държавата изисква от юридическите лица отчет на годишна база, за което фирмите заплащат услуга за счетоводство. Представете си какви следва да станат цените на малките фирми, за да отговорят на тези изисквания! Или ги обричате на фалит/затваряне по собствено желание или високи цени, от което ще страдат пряко гражданите на България, заради ненужни и нежелани изисквания. Имайте предвид, че хората не случайно желаят да работят с малките – именно те отговарят на личните им потребности и затова хората ги харесват и сменят големите фирми, които им налагат да следват фирменият им модел на работа, а не техните лични желания.

Чл. 47б. (1) Дейността по управление на етажна собственост по занятие се извършва от лица, вписани в регистъра по чл. 47в, които:

(2) За да бъдат вписани в регистъра по чл. 47в, физическите лица – търговци, едноличните търговци или членовете на управителния орган на търговските дружества или поне един от тях, трябва да отговарят на следните изисквания:

1. *да имат завършено висше образование;*
2. *наличие на най-малко 3 години професионален опит;*

(3) За да бъдат вписани в регистъра по чл. 47в, физическите лица-търговци, едноличните търговци или търговските дружества по смисъла на Търговския закон или по законодателството на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава

- страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или Конфедерация Швейцария, трябва да са наели по трудово правоотношение и/или на граждански договор следния минимален персонал:

1. *минимум един служител с юридическо образование или икономическо образование;*

2. *минимум един служител с техническо образование.“*

Три години опит и висше образование е изискване, което не съществува в далеч по-отговорни дейности. Включително за депутатите, които гласуват законите се оказва, че не съществуват толкова сурови изисквания. Това е абсолютен лобизъм! Строителните предприемачи, които акумулират изключително големи по размер средства (милиони левове), а няма никаква защита за купувачите. За справка може да проверите в Столична община колко недовършени сгради и сгради без Разрешение за ползване има. Къде е защитата за гражданите?

Тези условия могат да доведат единствено и само до поскъпване на услугата, а качеството ще си е такова каквото е било и до момента. В дългосрочен план ще спадне и качеството по линия на намаляващата конкуренция. Естествен икономически процес. Пазара ще се монополизира от големите фирми.

Наистина в съвременния свят е нелепо изискването за висше образование, а и опит за подобна дейност, която съществува единствено в 4, 5 града в България. Непосилни за изпълнение условия за останалата част от България, освен от големите фирми!

Ако законът цели да защитава интереса на гражданите и да се постигне качество в услугата, то следва да се прекратява регистрацията на дружества с определен процент прекратени договори, дружества към които са подадени основателни оплаквания и др. защото това е реалния измерител за качеството на тяхната услуга.

Нашата фирма например от повече от 2 години сключва единствено и само договори с препоръчани клиенти! Кое е показател за качество: лобистките, силно ограничаващи изисквания или препоръките и това, че хората те харесват и искат сами да работят с теб?

Смятаме, че така заложените промени ограничават конкуренцията, а именно тя води до повишаване на качеството на всяка услуга.

Интересна е логиката за нает служител с техническо образование. Предвид, че техническите науки и дейности са изключително обширни, то това е абсолютно утежняващо изискване, което освен лобистко ще доведе до покачване на цената на услугата или фалиране на малките фирми. Ние например използваме голям набор от специализирани фирми за различни технически дейност. Немислимо за нас е да поверим дейност, от която зависи живота на гражданите в човек/фирма, който не е специалист по конкретната дейност. Представете си хидроинженер да извършва ел. ремонти, само защото фирмата е задължена да има назначен такъв служител? Ако отговорът е да се наеме външен изпълнител за тази дейност, то тогава какъв е смисъла от наетия служител?

Наемането на служител с юридическо образование също не е гаранция за добра услуга. Примерите са същите като тези с служителя с техническо образование. Предвид че има толкова много различни юридически казуси, как е възможно един нает служител да предостави по-добри резултати за клиентите, граждани на България от специализирани правни кантори, които могат да поемат и разрешат всеки казус, защото имат подготвени кадри в няколко ресора. Щом на кантората и се налага от практиката да използва повече от един назначен служител за различните ресори, то какъв е смисъла от този един назначен служител във фирма на

професионален домоуправител? Дори световни и мултинационални компании използват външни консултанти.

С тези изисквания изцяло ограничавате фирмите в избора си за работа с външни фирми. Все пак ще е нецелесъобразно поддържане на технически и юридически персонал и допълнително да се заплаща към външни услуги за широкия спектър дейности, който е невъзможно на практика да бъде извършван от 1 човек.

Масово в сградите се наблюдават течове , в този ред на мисли не е ли по-добре да се помисли за задължително нает хидро инженер с опит от поне три години, както и всяка фирма да притежава поне един специализиран автомобил автовишка, за да може веднага да предостави възможността на вече наетия хидроинженер да направи оглед на покрива?

Предвид, че управлението на една етажна собственост е с изключително широк спектър на различни услуги е абсолютно немислимо да има задължително наети лица за конкретни дейности, които са толкова малка част от цялостното управление.

Прави впечатление, че точно проблемните дейности на големите фирми не са включени като задължителни изисквания. Например: Защо няма изисквания за почистващия персонал? – това е нещо, което ежедневно касае съгражданите ни и е плод на разтрогване на много договори с големите фирми, заради ниското качество. Причината е същата – използват се външни изпълнители, които са специалисти в тяхната област!

Всички тези тясно определени изисквания са абсолютен скрит лицензионен режим, които в голямата си част има за цел да елиминира малкия бизнес, които дава прехрана на много семейства и заплаща данъци към държавата.

Така предложените промени по никакъв начин няма да доведат до повишаване на качеството на услугата, защото това става единствено в конкурентна среда, а явно целта на изменението в закона е точно обратната – затрудняване на навлизането на бъдещите фирми и оцеляването на малките такива.

Очевидно, е че измененията в частта за изискванията са изцяло лобистки и не е в интерес на гражданите, което е възможно да доведе до протести и залагане на бомби със закъснител за управляващите, ако изобщо позволят да се прокара подобен интерес.

Бихме добавили, че и комисията за защита на конкуренцията следва задължително да се възпротиви на опитите за налагане на олигопол от няколкото големи фирми, което ще е предпоставка и за бъдещи картелни споразумения за по-високи цени.

Силно се надяваме, че тези абсурди няма да бъдат допуснати от Правната комисия, както и други ресорни комисии, които са засегнати в подготвянето на закона, преди да бъде предложен за гласуване от Народното събрание.