
За една по-устойчива и по-справедлива програма, утвърждаваща хармоничното съчетаване на интереса на частния собственик с различните обществени интереси.
(резюме на правен анализ върху Националната програма за енергийна ефективност за многофамилни жилищни сгради от Александър Коджабашев)

1. Проблем: Могат ли да посегнат на жилището и на имуществото на собственика-член на сдружението, ако сдружението задлъжнее до степен, че не може да покрие задълженията си с имуществото, събрано от членски вноски? Съществува ли опасност от парично увреждане на интересите на собствениците-членове на сдружението?

Заклучение: При правния анализ не установихме сериозен риск за собствениците, особено при първия етап на програмата, където разходите се покриват изключително с обществени средства, ако приемем, че етажната собственост се ръководи от принципите на Закона за юридическите лица с нестопанска цел (ЗЮЛНЦ). За да са спокойни собствениците по тази точка препоръчваме изясняване статута на сдружението.

Решение: **Препоръчваме** приемането на законова разпоредба в ЗУЕС преди старта на следващия етап на програмата. Текстът на разпоредбата би могъл да бъде аналогичен на чл.21, ал.4 от ЗЮЛНЦ, а именно: „*За задълженията на сдружението членът отговаря до размера на предвидените в устава имуществени вноски. Членът не отговаря лично за задълженията на сдружението*“. Това може да бъде текст на нова ал.8 на чл.25 от ЗУЕС. Сега е подходящ момент за приемане на такава нова разпоредба предвид внесените предложения за промени в ЗУЕС.

2. Проблем: Възможно ли е Кметът да включи в договора с Банката клауза, която да е неприемлива за Сдружението?

Решение: Понеже това е теоретично възможно, въпреки типовите договори изготвени от МРРБ, трябва да се предвиди запознаване на Сдружението с текста на проектодоговора между Кмета, като представител на Сдружението, и Банката, **достатъчно рано (2-4 седмици преди подписване)**, за да могат да бъдат направени възражения и забележки против някои от условията на договора.

3. Проблем: Какви могат да бъдат правомощията на Сдружението, ако то не е съгласно с някои от клаузите на договора?

Решение: Препоръчваме Сдружението да изрази несъгласието си относно проектодоговора като поиска коментар от Кмета. Кметът не е задължен да се съобрази с коментара на Сдружението, но е задължен да отговори на коментара – т.е. да направи своя коментар на коментара на Сдружението.

ЗА ЗЕМЯТА е независима неправителствена организация, част от “Приятели на Земята” (Friends of the Earth) и член на международните организации CEE Bankwatch Network (Мрежа за наблюдение на Международните финансови институции за Централна и Източна Европа), ZWE (Нулеви отпадъци – Европа), GAIA (Глобално обединение срещу инсинераторите), както и на националните Коалиция „За да остане природа в България“, „Българска антиядрена коалиция“, „България без цианиди“, „Коалиция за устойчиво ползване на фондовете на Европейския съюз“ и Коалиция за климата - България.

4. Проблем: Ограничено право на участие на Сдружението на собствениците в процеса на възлагане на СМР. Частта със залагане на изискванията и предварително изготвените договори, които стават част от тръжната документация по ЗОП са най-слабо типизираната част от документацията по програмата. Това позволява голяма гъвкавост на всяка община при писането на тези изисквания и договори и оттам повишен риск от залагане на изисквания, които не осигуряват качествено изпълнение, лимитират неправомерно избора на фирми изпълнители и/или пък позволяват раздуване на цената.

Решение: Възможна форма на участие на Сдружението в процедурата за възлагане на СМР по реда на ЗОП може да е участие чрез представител с право на глас в комисията. Или пък със задължително присъствие на представител на Сдружението при отваряне на тръжната документация. **Настояваме също да се даде право на собствениците на жилища на достъп до документацията по ЗОП и то достатъчно рано (например 2 до 4 седмици преди обявяването на търга), за да могат да бъдат направени възражения и забележки против някои от условията на тръжната документация**. Настояваме правото на достъп до документацията по ЗОП незабавно да залегне в типовите документи по програмата и да бъде въведено като задължителна клауза в договора, който сключва кмета със СС.

5. Проблем: Сдружението не може да се противопостави на решението на Комисията по чл.34 и сл. от ЗОП за възлагане на СМР.

Заклучение: По наше мнение е редно тази възможност да бъде изрично предоставена на Сдружението.

6. Проблем: Необходимост от повишаване участието на Сдружението в контрола на изпълнение на договора за саниране.

Заклучение: Допълнителни нормативни мерки, **осигуряващи прозрачност на процеса** могат съществено да допринесат за ефективното прилагане на мерки, посочени в становището на ЕНЕфект.

Решение: Примери за такива мерки биха били общодостъпни регистри с данни за изискванията към проектантите и строителите, а също не и за възраженията на авторите на проектите срещу качеството на изпълнението. Както разбира се и относно самото изпълнение.

7. Проблем - стойността на СМР се увеличава в хода на строителството, а пък държавното финансиране е само до размера на първоначално предвиденото.

Заклучение: Необходима е договорна и нормативна изясняване на въпроси като Кой и на базата на какви договорки ще заплати оскъпяването на СМР, което не е било първоначално предвидено и което не се поема от Държавата? И кое лице ще определи основателността и размера на оскъпяването?

8. Проблем: Осигуряване на достъп до имотите за извършване на СМР – чл.5, ал.3 от договора между Сдружението и кмета и въпросът за санкцията за неизпълнение на това задължение – чл.9 от същия договор.

ЗА ЗЕМЯТА е независима неправителствена организация, част от "Приятелите на Земята" (Friends of the Earth) и член на международните организации СЕЕ Bankwatch Network (Мрежа за наблюдение на Международните финансови институции за Централна и Източна Европа), ZWE (Нулеви отпадъци – Европа), GAIA (Глобално обединение срещу инсинераторите), както и на националните Коалиция „За да остане природата в България“, „Българска антиядрена коалиция“, „България без цианиди“, „Коалиция за устойчиво ползване на фондовете на Европейския съюз“ и Коалиция за климата - България.

Заклучение: Трябва да се търси механизъм за хармонично разрешаване на конфликтите между „съгласни“ и „несъгласни“ собственици, като се имат в предвид различните възможни причините за неосигуряване на достъп до имотите за извършване на СМР като: а) „несъгласие“ с процеса изобщо; б) липса на интерес в процеса поради това, че собственикът вече е извършил санирането на общите части, граничещи с имота му; в) „несъгласие“ заради желание да се пречи на процеса; г) краткотрайно или дълготрайно отсъствие от мястото на СМР поради пътуване или постоянно местоживееене на друго място/държава/континент г) лица, които са изразили първоначално съгласието си с процеса, а впоследствие не са допуснали строителите до жилището/обекта на който са собственици.

Решение: Под заплаха от санкция може да се **осигури сътрудничество от страна на собствениците-членове на Сдружението**. Санкциите, на които подлежи неизряден собственик трябва да са ясни от самото начало на процеса, предвид изискването на нечленове на сдружението да подписват декларации (Прил. 12 от Методическите указания).

Няма логика – нито житейска, нито правна - Сдружението да е отговорно за постъпките на лица, които не са негови членове. В момента предвидената санкция за неизпълнението на задължението от страна на не-член на сдружението е за сдружението! И това трябва да се уточни в Методическите указания.

За осигуряване на достъп от страна на собственици-нечленове на Сдружението може да се предвиди възможност за намеса от страна на Управителния съвет на Етажната собственост или на административен орган (кмета на общината/района или областния управител). Една такава мярка задължително трябва да бъде регламентирана в закона. Регламентирането на административна мярка за осигуряване на достъп за извършване на СМР не е невъзможно, нито пък е противоконституционно. (И сега ЗУЕС дава възможност собственик на жилище да бъде изваден от жилището за срок до 3 години – т.е. съществува законова възможност за още по-силно и драстично навлизане в частноправната сфера на собственика).

Следва да бъдат предвидени решения и санкции и за случаите, когато пречките пред строителството се създават от лице-член на Сдружението.

9. Проблем: При неизпълнение на задължението за осигуряване на достъп до апартаментите как Сдружението ще възстанови „разходите за всички извършени до момента дейности по сградата” по чл.9 от договора?

Заклучение: Ако задължено лице по чл.9 е Сдружението, най-вероятно то няма да има имущество. И следователно Банката и Министерският съвет няма да има откъде да си вземат обратно парите. Не виждаме начин, по който собствениците-членове на Сдружението да могат да бъдат задължени лица по чл.9 от договора.

10. Проблем: Как да стане частичното поемане от страна на собственика на нежилищен обект в ЕС на разходите за саниране в случаите, когато един собственик е извършил саниране на част от общите части на сградата, но това саниране (в процентно отношение) е по-малко отколкото е отговорността (отново в процентно отношение) на съответния собственик спрямо всичките общи части.

ЗА ЗЕМЯТА е независима неправителствена организация, част от “Приятелите на Земята” (Friends of the Earth) и член на международните организации CEE Bankwatch Network (Мрежа за наблюдение на Международните финансови институции за Централна и Източна Европа), ZWE (Нулеви отпадъци – Европа), GAIA (Глобално обединение срещу инсинераторите), както и на националните Коалиция „За да остане природата в България”, „Българска антиядрена коалиция”, „България без цианиди”, „Коалиция за устойчиво ползване на фондовете на Европейския съюз” и Коалиция за климата - България.

Решение: В такива случаи е **подходящо** да се даде право на общинската администрация да определя за каква част от припадащия му се дял собственикът вече е извършил санирането и за каква оставаща част трябва да участва допълнително в разходите на етажната собственост.

ЗА ЗЕМЯТА е независима неправителствена организация, част от "Приятелите на Земята" (Friends of the Earth) и член на международните организации SEE Bankwatch Network (Мрежа за наблюдение на Международните финансови институции за Централна и Източна Европа), ZWE (Нулеви отпадъци – Европа), GAIA (Глобално обединение срещу инсинераторите), както и на националните Коалиция „За да остане природа в България“, „Българска антиядрена коалиция“, „България без цианиди“, „Коалиция за устойчиво ползване на фондовете на Европейския съюз“ и Коалиция за климата - България.