

Съдържание

ВЪВЕДЕНИЕ към първото издание.....	11
ВЪВЕДЕНИЕ към второто издание	14
ВЪВЕДЕНИЕ към третото издание.....	15
ВЪВЕДЕНИЕ към четвъртото издание	15
ВЪВЕДЕНИЕ към петото издание	16
Пролог.....	19
Начало на ръкописа	19
Първа част – Четирите най-важни събрания ...	20
1.1. Първото Общо събрание	20
Общо събрание	20
Таблица за кворумите и мнозинствата (консенсусите) при приемане на решения от Общото събрание на собствениците в етажната собственост	23
Фамозната таблица на преброителите Каснерска и Счетоводителска от Първото събрание на 15 август 2011-та...25	25
Управителен и Контролен съвети.....	26
Правомощия на Управителния и Контролния съвети.....	28
Вземане на решения на УС и КС	30
Правилник за вътрешния ред	32
Документи на ЕС	33
Книга на етажната собственост	33
Заядливков не иска да попълни данните си в домовата книга.....	39
Издирваме собственика Петров.....	39
1.1.1. Форми на управление на етажната собственост	40
Сдружение на собствениците.....	40
Правомощия на Общото събрание на сдружението.....	43

Съдържание

4 част

3 част

2 част

1 част

Как се работи с Фамозната таблица?	46
Упълномощаване за участие в ОС.....	47
1.1.2. Взаимоотношения между етажната собственост и общинската/районната администрация	48
На семинар – „Последните промени на ЗУЕС“	48
Задължения на общината/района по отношение на етажната собственост	48
1.2. Второто Общо събрание	52
1.3. Третото Общо събрание	53
1.4. Събранието две в едно – Четвъртото Общо събрание и Учредителното събрание на СС „Стопанин 28“ – санираме!.....	55
1.4.1. Топлотехнически размисли преди събранието .	55
1.4.2. Подготовка на събранието две в едно.....	59
1.4.3. Провеждане на учредително събрание на Сдружение на собствениците по ЗУЕС „Стопанин-28“	59
1.5. „Велико“ общо събрание на ЕС „Стопанин 28“	63
Втора част – Случки в етажната собственост	64
2.1. Сигурността	64
2.1.1. Контрол върху достъпа в сградата	64
2.1.2. Основни противопожарни изисквания.....	65
2.1.3. Контрол върху достъпа и поддръжка на инсталациите в етажната собственост	66
2.1.4. Безопасната експлоатация на асансьорите ..	66
2.1.5. Застраховането е сигурност	68
2.1.6. Изисквания за сигурност при поставяне на базова станция на мобилен оператор или антена на интернет-доставчик.....	70
2.1.6.1 Поставяне на покрива	71
2.1.6.2 Поставяне в близост до сградата	72
2.2. Чистотата	74
2.2.1. Организиране на почистването на общите части.....	74

2.2.2. Периодична дезинфекция, дезинсекция и дератизация	75	
2.2.3. Организиране на почистването в прилежащите площи	76	
2.3. Редът	76	
2.3.1. Правилник за вътрешния ред в етажната собственост	76	
2.3.2. Съседът е шумен	77	
2.3.3. Животните в етажната собственост	78	
2.3.4. Как да разрешим конфликта между съседи чрез посредничество	79	
2.3.5. Действия срещу собственици и обитатели, които нарушават вътрешния ред в етажната собственост	80	
2.4. Ремонтите на общите части	81	
2.5. Ремонтите на самостоятелните обекти.....	82	
2.5.1. Текущ ремонт, боядисване и освежаване.....	82	
2.5.2. Преустройство на собствени обекти, помещения или части от тях.....	82	
2.5.3. Остъкляване на тераса.....	83	
2.6. Как сдружението може да санира сградата.	84	
2.6.1. Проект за кандидатстване	84	
2.6.2. Как ще действаме	86	
2.6.3. След като сдружението изпълни задачата си	89	
2.6.4. Покривът, сопарните отоплителни панели и фотоволтаиците	90	
2.6.5. Какво може кмета	91	
2.7. Парите	95	
2.7.1. 3-д събранието – Бюджет и вноски за бюджета	95	
ПЕП 16.1 Таблица за разпределение на разходите в етажната собственост по ЗУЕС.....	98	
2.7.2. Действия срещу неизрядните платци	99	
2.8. Комуникацията	100	
2.8.1. Комуникацията между нас.....	100	
Авария, а нямаме връзка със собственика.....	100	

2.8.2. Комуникацията на етажната собственост с външния свят.....	101
2.8.3. Комуникацията с Асоциацията за защита на потребителите.....	102
2.8.4. Взаимоотношения на етажната собственост с „Топпофикация“	104
2.8.5. Взаимоотношения на етажната собственост с ВиК операторите	106
2.8.6. Жалби до Държавната комисия за енергийно и водно регулиране (ДКЕВР)	107
2.8.7. Задължение за уведомяване на общината (Публичен Регистър на етажните собственици на общината 2009, отм. ДВ 57/2011).....	109
Регистър на Сдруженията на собствениците (ДВ 57/2011).....	111

Послеслов 113

Край на ръкописа 113

Трета част – Нормативни актове и други документи, свързани с управлението на етажната собственост 114

Закон за управление на етажната собственост..... 114

Глава първа. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава втора. УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

Глава трета. РЕГИСТРАЦИОНЕН И УВЕДОМИТЕЛЕН РЕЖИМ (ЗАГЛ. ИЗМ. – ДВ, БР. 57 ОТ 2011 Г.)

Глава четвърта. РЕМОНТ, ОБНОВЯВАНЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ

Глава пета. АДМИНИСТРАТИВНОАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Закон за собствеността (извлечение)..... 144

Закон за местното самоуправление и местната администрация (извлечение)..... 145

Закон за енергийната ефективност (извлечение)..... 146

Закон за устройство на територията (извлечение) 149

Закон за гражданската регистрация (извлечение)..... 161

Глава четвърта. АДРЕСНА РЕГИСТРАЦИЯ.....

Закон за енергетиката (извлечение)..... 164

Закон за защита на животните (извлечение).....	174
Глава четвърта. ЖИВОТНИ-КОМПАЊОНИ.....	174
Наредба № 16-334 от 6 април 2007 г.	
за топлоснабдяването (извлечение).....	176
Наредба № 4 от 14 септември 2004 г. за условията и реда за	
присъединяване на потребителите и за ползване на водо-	
снабдителните и канализационните системи (извлечение)...	184
Наредба за безопасната експлоатация и техническия	
надзор на асансьори (извлечение).....	188
Глава първа. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ.....	188
Глава втора. ИЗИСКВАНИЯ ЗА БЕЗОПАСНА ЕКСПЛОАТАЦИЯ	
НА АСАНСЬОРИТЕ	188
Глава трета. ТЕХНИЧЕСКИ НАДЗОР	192
Глава четвърта. ВПИСВАНЕ В РЕГИСТЪРА НА ЛИЦАТА, КОИТО ИЗВЪРШАВАТ	
ПОДДЪРЖАНЕ, РЕМОНТИРАНЕ И ПРЕУСТРОЙВАНЕ	
НА АСАНСЬОРИ (НОВА – ДВ, БР. 70 ОТ 2006 Г.).....	197
Наредба № 9 от 1991 г. за пределно допустими нива	
на електромагнитни полета в населени територии	
и определяне на хигиенно-защитни зони	
около излъчващи обекти (извлечение)	205
Наредба № 39 от 1 декември 2008 г. за условията	
за отглеждане на животни компаньони, съобразени	
с техните физиологически и поведенчески особености	
(извлечение).....	207
Граждански процесуален кодекс (извлечение).....	208
Глава тридесет и седма. ЗАПОВЕДНО ПРОИЗВОДСТВО	208
Наредба № 1 от 12 януари 2009 г. за условията и реда за	
устройството и безопасността на площадките за игра.	213
Заповед № РД 02–14-1111 от 15.06.2009 г. на Министер-	
ство на регионалното развитие и благоустройството .	217
Книга на собствениците	218
Примерен Правилник за вътрешния ред	
в етажната собственост	222
Наредба № 3 от 17.06.2009 г. за създаване и поддържане	
на публичен регистър на сградите в режим на етажна	
собственост (според г-н Ю. – отн. ДВ 57/2011)	226
Наредба № 6 от 18 септември 2009 г. за определяне на	
прилежащата площ към сгради в режим на етажна	
собственост в квартали с комплексно застрояване .	230

Съдържание

4 част

3 част

2 част

1 част

Четвърта част – Примерни образци..... 232

ПЕП 01. Покана за свикване на ОС от УС (управителя).....	232
ПЕП 01.2. Протокол за залепване на покана за ОС	233
ПЕП 02. Покана за свикване на ОС от КС	234
ПЕП 04. Искане до УС за свикване на ОС	235
ПЕП 06. Протокол от ОС на ЕС.....	236
ПЕП 06.1. Списък към протокол на ОС на присъствалите собственици и пълномощници.....	238
ПЕП 06.2. Съобщение за изготвен протокол на ОС на ЕС.....	239
ПЕП 06.4. Протокол за залепване на съобщение за изготвен протокол от ОС на ЕС	240
ПЕП 07. Уведомление до кмета за избран нов УС.....	241
ПЕП 08. Протокол от заседание на УС на ЕС	242
ПЕП 09. Протокол от заседание на КС на ЕС.....	243
ПЕП 10. Протокол за установяване на нарушения от управителя и собственици, определени от ОС.....	244
ПЕП 11. Протокол за установяване на нарушение от УС.....	245
ПЕП 12. Протокол за установяване на нарушение, извършено от член на УС (управителя).....	246
ПЕП 13. Молба до кмета за предприемане на действия по ЗАНН.....	247
ПЕП 15. Пълномощно на друго лице за участие в ОС на ЕС..	248
ПЕП 17. Годишен бюджет на ЕС.....	249
ПЕП 18. Уведомление за редуциране на консумативни разходи.....	250
ПЕП 19. За чек-листове на Академ Зоров.....	251
ПЕП 20. За схемите на процесите в ЕС	251
ПЕП 21. Жалба до ДКЕВР	252
ПЕП 22. Примерен образец на Споразумение за създаване на Сдружение на собствениците	253

ВЪВЕДЕНИЕ

към първото издание

Първоначално книгата „ПОД ЕДИН ПОКРИВ“ беше замислена като **сборник с нормативни актове** към Книгата на собствениците и другите регистри и формуляри, необходими за етажната собственост.

Събитията обаче се развиха другояче. След публикуването на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), докато се очакваха поднормативните актове, издателите откриха съмишленици за подготовка на кратки коментари по материята.

Това сме Антоанета Цонева с опита си като секретар на община и първи омбудсман на Столична община. Светослав Георгиев – с опита си като секретар на община и главен секретар на областната администрация на Софийска област. Сега и двамата продължават да работят в Института за развитие на публичната среда. Ясен Висулчев пък е управител на издателство ФорКом от създаването му. Неговите истории от битието му на управител на етажна собственост в центъра на София с лекота излизаха под перото на новия домоуправител Първан.

От самото начало авторите решиха, че медиативният подход би бил от най-голяма полза за подобряването на средата, в която живеем в етажните собственици. Другояче казано, прочитът на ЗУЕС при нас е от гледна точка на добросъседството.

Приехме идеята да опишем мандата на един нов домоуправител. За цепта добавихме асансьори към съществуваща кооперация, преименувахме я на „Стопанин 28“, направихме ѝ нова „Книга на собствениците“. Домоуправител, естествено, стана Първан.

Обсъждахме възможни копизии, като витаеше мисълта, че **вероятно ЗУЕС ще бъде постепенно усъвършенстван** с възникването на предложения и потребности от това. Така се появи и желанието на авторите да разкажат за неща, които би било успешно да се практикуват, въпреки че не са задължителни по закон – възникна разделът към някои от случките: **„Добрите практики и Принципа на самоорганизиране на етажната собственост“**. Той растеше по свои, първоначално неясни за нас правила. Понякога се самосъздаваше от желанието на Първан да бъде ефективен и под неговото перо, формираха го размислите на Юрисконсупов. Активен участник беше и съседът-доцент, неуморимият Академ Зоров, дори вечно пътуващият в командировки и затова вечно отсъстващ Командировкин.

Така че вместо да бъдат открити като отделни абзаци, добрите практики често надничат отнякъде!


Въведение

4 част

3 част

2 част

1 част

 Юрисконсулов имаше грижата старателно да обяснява на съседите правилата за управление на ЕС съгласно ЗУЕС и цялата нормативна уредба в страната. Не му беше лесно, като и рейтингът му се колебаеше в съответствие със затрудненията му. Той пое активите и пасивите на професията. Опитваше се да предложи законосъобразни действия, като в повечето случаи успяваше.

Всяка случка, описана в книгата, е малко приключение, при което новият домоуправител минава през различни състояния. Отначало, сащисан от проблема, бърза да отвори книгата, *разтревожен*, че може да не намери решение на boleжката. После намира казуса и се успокоява. Емоцията, която му предстои, отгърщайки съответната страница и прочитайки думите на Първан, е *усмивка*, която го подготвя за следващата фаза на съсредоточаване, четейки словата на Юрисконсулов или Общинарова. Следва *противоречива емоция*, в зависимост от това, как си е свършил работата законодателят¹.

От това състояние в общия случай го изважда прочитът на текстовете на „*добрите практики и Принципа на самоорганизиране на ЕС*“.

Младежът вече е *удовлетворен* и у него възниква *импулс за действие*. Следва позвъняване на домашния Юрисконсулов, независимо от времето на денонощието, при което той използва един много древен израз, чийто автор е Архимед – „*Еврика!*“.



Добрите практики не са задължителни. Те са полезни и са описани тук. От житейския опит не само на авторите, а и на много други участници. Ценни идеи и находки открихме в стенограмите на Народното събрание, много любопитни постове има в интернет-форумите и блоговете. Концепцията за книгата беше оживено обсъждана, възникваха нови идеи, казуси и добри практики. Когато разгледахме сайта на блок 230 (www.borovo230.hit.bg/) в София също си казахме – ето още една добра практика!

Общо взето Първан се прояви като най-непредубедената фигура. Някъде по средата на авторските терзания той изведнъж генерира потребността от провеждане на Велико Общо събрание на етажните собственисти², предизвиквайки усмивки и размисъл. Предстояха избори и, според нас, тази негова идея е израз на порасналото му самочувствието като избирател. Дали пък не му беше досадило, че Наредбата към ЗУЕС се бавеше? Действително, възприемайки разбирането, че една етажна собственост се състои от личности, консолидираното решение и действие са и на, да го кажем, етажна „суперличност“, „суперсубект“. С какво тя защитава правото си на

- 1 Съседи-депутати, нищо лично! И вие живеете в етажна собственост, може би и за вас прочитът ще бъде с подобно развитие. Ако достигнете и до импулс за действие, то, след като прехвърлите възможната част от „добрите практики“ в раздела на Юрисконсулов, ще имате и вътрешното право да изречете думичката на Архимед „Еврика!“ с добавка „Направихме го!“.
- 2 Използването на мн.ч. се среща само тук. Авторите бяха написали скромно ВОС на ЕС, имайки предвид ЕС „Стопанин 28“. Редакторът пожела да го изпише с думи – и го изписа така. Авторите решиха да не влизат в колизия с редактора, а Юрисконсулов не го забеляза.

избор, решение, позиция, действие и присъствие? Със самото си съществуване!

Това е първото издание, направено за кратко време и представящо добросъседско виждане и подход. Вярно, че информацията е недостатъчна – на първо време се очакват както подзаконовите нормативни актове на МРРБ, така и приноси на писмовни юристи и медиатори с техни анализи и предложения. С интерес очакваме и книги с подобна тематика на колеги-издатели.

Благосклонната критика на първото издание на **Пътеводителя** ще отбележи, че етажните собствениости все някога възникват, а нашата е вече на 80 години! Как възникват и се самоорганизират новите? За тях сме писали малко, но да видим как ще се развие ЗУЕС по въпроса. Напи, пусто, не искаме да критикуваме? Единственото, което си позволихме е, че споделихме терзанията на Юрисконсулов при мъчещите го колизии. Така че – ние също чакаме следващите издания и на ЗУЕС, и на Пътеводителя.

Кметовете, от своя страна, се надяваме да открият различни погеди върху материята, сигурно и нашето издание ще им бъде полезно със своята медиаторска философия. Много от тях вече действат в помощ на етажните собствениости.

Предполагаме, че и за общинските дейци, на избираеми или щатни длъжности, ще представлява интерес до каква степен една добросъседска етажна собствениост (ЕС) **може да се самоорганизира**. Ние се придържаме към тезата, че едва ли има и не би трябвало да има ограничение.

Както беше казано, нашето отношение към датата **26 май, Европейския ден на съседа**, е пристрастно. Засега мислим, че не е реалистично да успеем към тогава през тази 2009-та година да излезе второто издание, но ще работим по него.

Няма нищо по-добро от това, ако впоследствие на нашите усилия възникне дискусия и тя се пренесе в Народното събрание. Ако резултатът е преместване на възможната част от добрите практики в раздела на Юрисконсулов, т.е. – в нормативната база, то това би бил още един случай на **практическа демокрация отдолу нагоре**.

06.05.2009 г.

от издателството

Въведение

4 част

3 част

2 част

1 част

ВЪВЕДЕНИЕ

към второто издание

Месец и поповина след като първото издание беше представено на читателите настъпи време за второ издание.

Какви са новостите?

Няколко общини празнуваха Европейския ден на съседите на 26 май.

Министерството на регионалното развитие и благоустройството публикува на своята интернет-страница утвърдените от министъра типов образец на Книга на собствениците и примерен Правилник за вътрешния ред в етажната собственост.

По предложение на читатели добавихме на стр. 137³ Наредбата за детските площадки.

Читатели предложиха да отразим по-подробно изискванията за кворумите и консенсусите при вземане на решение на ОС. Г-н Ю. го направи на стр. 18⁴. Израз на терзанията му е фактът, че казусът за гласуванията при съсобственост на самостоятелен обект не е коментирани – като предпочете да не влиза в спожни обяснения, а да се изчака въпросите да бъдат решени в ЗУЕС. Поради тази причина е запазен и предишният вид на фамозната таблица, направена от математици.

Получихме отзиви от наши читатели, бяха споделени казуси. Потвърдиха се представите, че в етажните собствениности твърде често има случаи на не-топкова добросъседски отношения и различни поводи за неразбирателство.

Пътят към добросъседството, който предстои на много етажни собствениности, е дълъг, но друго не се и очакваше!

Неминуемото усъвършенстване на ЗУЕС все някога – дапи наесен или догодина, също ще стане.

Приятно четене.

29.06.2009 г.

от издателството

3 На стр. 146 в настоящото четвърто издание. бел. изд.

4 Тук е на стр. 19. бел. изд.

ВЪВЕДЕНИЕ

към третото издание

Започна зимата и след първи сняг дойде време за третото издание.

Какви са новините?

Министерството на регионалното развитие и благоустройството публикува очакваните Наредби за създаване и поддържане на публичен регистър на сградите и за определяне на припежащата площ към сградите в режим на етажна собственост, които спомогнаха в книгата.

Кметовете с малко забавяне стават по-дейни, изпълнявайки задълженията на закона.

Хиляди етажни собственици започнаха да работят по ЗУЕС. Пътят към добросъседството, по който са поели, вече носи първите резултати.

Общините предприеха действия за да регламентират дейността на мобилните оператори при разполагането на антени.

Възникнаха промени в някои от законите и подзаконовите актове, касаещи етажните собственици, които отразихме в книгата. Неминуемото усъвършенстване на ЗУЕС предстои.

Успех на всички нас.

10.11.2009 г.

от издателството

Въведение

ВЪВЕДЕНИЕ

към четвъртото издание

В края на 2009-та дойде новината, че ЗУЕС влиза в парламента за усъвършенстване. Предложено е срокът за регистриране на етажните собственици в регистъра на общините да бъде продължен до средата на 2010-та година. От МРРБ е докладвано, че към края на годината са регистрирани около 2% от ЕС. В медиите има предложения за финансиране на общините по тази задача и за отпочване на информационна кампания. Добри новини.

За пошо или хубаво, г-н Ю. участва в много срещи на общините с домоуправителите. В четвъртото издание той обсъжда със съседите нови казуси и перипетии, възникнали по време на тези срещи.

03.02.2010 г.

от издателството

4 част

3 част

2 част

1 част

ВЪВЕДЕНИЕ

КЪМ ПЕТОТО ИЗДАНИЕ

Година и половина след предишната промяна, на 26 юни 2011 г. в ДВ 57/2011 беше публикувано поредното изменение на ЗУЕС.

За добро или лошо (опитният читател веднага забелязва, че не използваме думата „усъвършенстване“ на ЗУЕС⁵), промените касаят основно належащата близкосрочна (2012-2013 г.) цел на правителството да бъдат облекчени действията на етажните собственици (ЕС) при саниране на сградите. Но дали тези очаквания са реалистични е въпрос със неясен засега отговор.

Според Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), начело с уважавания министър Росен Плевнелиев, отскоро Пиляна Павлова⁶, и техния екип, предвидените общо 69 млн. лева биха стигнали за саниране на около 500 сгради в режим на ЕС, което е средно по 138 хил. лв. разход за подпомагане на сграда.⁷

Ако приемем за достоверна информацията, че само в София са регистрирани 40 000 ЕС и предположим, че в държавата са общо 100 000, то тези 69 млн. лв. са 0.5% от необходимите. За пълно саниране на сградите в режим на ЕС необходимата сума за подпомагане (50%) би била 13.8 млрд лв. Общият разход ще бъде около 27-30 милиарда лева, от които половината е на собствениците. Тази сума е далеч от прецизност, но показва порядъка на необходимите средства, между 50 и 60% от годишния бюджет на страната.⁸

От МРРБ смятат, че тези 69 милиона помощи са средства само за отпочване на процесите, като доволно бързо ще бъдат договорени или пренасочени още средства. Дано бъдат усвоени и да ги има.

И така, заради тези потенциални 0.5% от сградите в режим на ЕС, беше променен ЗУЕС. Предвид перспективите вероятно е целесъобразно.

Всъщност, колко са етажните собственици в България? На този въпрос отговор нямаше в резултатите от Преброяване 2001. Запознавайки се с преброителната карта за Преброяване 2011 и там не успяхме да открием данни, които биха довели до отговор на този въпрос.

Другият път е по данни на общините, но... Последното изменение на ЗУЕС негигижира тази възможност, след като Регистъра на етажните собственици (точно така – на всички съществуващи ЕС на

- 5 Цитирайки неизвестния на младите читатели В. И. Ленин – „Кракча напред, две назад!“.
- 6 Събитията преди избори са динамични. Петото издание беше започнато при един министър и завършено при друг. Уважаваният г-н Росен Плевнелиев към датата на „подпис за печат“ е номиниран като кандидат за Президент. Той премина Рубикон, подавайки оставка като министър на МРРБ. Новият министър е г-жа Павлова, активен участник като зам.министър при подготовката на последното изменение на ЗУЕС.
- 7 Въпросите са по-сложни, цитираната сума 69 млн. лв включва в себе си различни разходи, като има и различни прогнози за броя на санираните сгради. Режииме да не влягаме в разчетите сумата 50 млн. лв, за която ни информира Консултов, защото смятаме, че защитаваната теза няма потребност от по-точни изчисления.
- 8 За обичащите математиката. Възможно интересен разчет и за министър Лиляна Павлова.

територията на общината), който в много общини е вече реалност, се смали до **Регистър на сдруженията на ЕС**, които към момента са много малка част от ЕС и биха достигнали 0.5%, при постигане на коментираните по-горе цели на правителството.

Много дейни кметове, в изпълнение на досега действащия ЗУЕС и Наредбата за публичния регистър на ЕС, но пък в условия на липса на финансиране, чувствайки ползата от контактите и взаимното познаване с Домсъветите, създадоха общинските Регистри на ЕС. От променения ЗУЕС не се разбира тези регистри следва ли да бъдат премахнати.

Правен въпрос е, могат ли общините с **решение на общинския съвет** да продължат да ги ползват и допълват с текуща информация, запазвайки очевидните ползи от съществуването им. Времето ще покаже, всички очакваме резултатите от изборите за Президент и за местни власти на 23.10.2011 г. Както се казва, от кмет до кмет винаги има разлика.

Това на което станахме свидетели, е че и други текстове от закона, насочени към организирането на етажните собствениности и повишаване ролята на местните власти в тези процеси, бяха отменени.

Книжката все пак е за нас, живеещите в ЕС, така че след тези промени на ЗУЕС би следвало да осмислим и своите действия – законосъобразни и ненарушаващи закона. По този начин пак се насочваме към идеята за **самоорганизиране**, пътя отдопу нагоре, за което стана дума още във Въведението към първото издание.

Добрата новина по отношение на основния документ на ЕС с променено име „**Книга на етажната собственост**“ (вместо действащата досега Книга на собствениците) е, че няма да се налага отпочване наново. Няма и законово изискване да бъдат носени в общината, което я прави **документ за самоорганизиране на ЕС**. Сред органите, които имат право на достъп до данните в нея, не е посочена Комисията за опазване на личните данни, което трябва да се знае, като има нарочен текст, че следва да се спазват изискванията на Закона за защита на личните данни (ЗЗЛД). В случай, че сред записаните досега данни се окажат лични такива според ЗЗЛД, бихме препоръчали на домоуправителя да обсъди с конкретните си съседи дали техните данни да бъдат запичени или, което е съвсем нормално – съседът да се подпише, че по свое желание е предоставил информацията за нуждите на УС на ЕС. По този начин Книгата на етажната собственост действително ще бъде важна част от **Домовата книга**.

В книгката се получи нещо, което по-скоро не очаквахме – част от препоръките за подобряване на нашия бит и организираност излизат от режим на потребност по закон и се връщат в раздела „добри практики“.

Какво пък, източници на идеи и практика в рамките на Европейския съюз има предостатъчно. Синхронизиране при тяхното използване рано или късно ще се случи.

Въпросът е ЗУЕС да бъде възприеман като стратегически документ, докато решаването на тактически цели би следвало да е предмет на подзаконовни актове.

Така се появи и това пето, **различно** издание. Авторите и издателството, както обикновено, минахме през сериозен преглед на нормативната среда и много дискусии, за да бъдем полезни. Защо различно? Защото запазваме многообразието, установявайки, че законовата база претърпява промени в жизнения си цикъл, подчинявайки се на бюджетарските реалности и на развитието на интересите на обществото.

Концепцията на книгата – **непрекъснато препиване на материята от добрите практики към изискванията по закон (и обратно)**, ни дава възможност да следваме предназначението ѝ. А то е да продължаваме, споделяйки преживяванията под покрива на нашата етажна собственост „Стопанин 28“ (която за динамичен период смена рода си на среден и стана Сдружение на собствениците по ЗУЕС – **СС „Стопанин 28“**), **да виждате с широко отворени очи какво се случва, правейки каквото трябва**. Да разказваме за това, без да ограничаваме бита ни и споделянето в затворен нормативен кръг.

Ще забележите, че героите стават все повече. Появи се Консултантов, приветствахме включването в дискусиите на г-н Кметски от град К. с неговия екип, по понятни предизборни съображения по-правилно би било подарявайки ризата да го наречем Кандидаткметски, но ни се видя дълго.

Добросъседството получи уникална топонимична възможност по време на двойното събрание – четвъртото за мандата на УС на ЕС и Учредителното на СЕС, когато възникна предложението да подаряваме нова риза и на Дапаверски, успешно прекръстен на Добродепски.

Времето пак е пълно с очаквания за промени заради изборите, на които ще избираме и своя кмет, очаквайки бъдещи попси за етажните собственици.

Дали сте успели – ще разберете след 23 октомври 2011, датата на изборите.

Дали сме успели с книгата ще разберем преди следващите издания, които очевидно ще излизат след изборите и, надяваме се, в подобрена и развиваща се законова, подзаконова и финансова среда.

И една нововъзникнала препоръка от авторите и издателството към читателите: **Приятелю, обръщайте специално внимание на бележките под линия!** Те са важни и ще ви помогнат да разберете как стоят нещата.

20.09.2011 г.

от издателството