



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 39, факс 02 / 944 16 67

Ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации и оборудване се извършва по решение на общото събрание на собствениците.

Разходите за ремонт и обновяване на общите части, за които има прието решение на общото събрание на собствениците, се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата.

Решението за извършване на ремонт или обновяване на общите части се приема от общо събрание, което се свиква по инициатива на управителния съвет (управителя) и се провежда по общите правила за провеждане на общо събрание, като решенията се приемат с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост, по чл. 17, ал.3 ЗУЕС.

За извършване на необходим ремонт на общи части на сградата се отпускат финансови средства незабавно с решение на управителния съвет (управителя). Общото събрание утвърждава направените разходи, които са удостоверени с платежни документи.

Нова е разпоредбата на чл. 6, ал.1 т.9 от закона (*нова - ДВ, бр. 26 от 2016 г.*), съгласно която собствениците не могат да извършват дейности в общите части на сградата, включително и по фасадата, които нарушават тяхната цялост и архитектурен вид, носимоспособността, устойчивостта на строителната конструкция, пожарната безопасност или безопасното ползване на сградата;

Съгласно даденото в §1, т. 8 от ЗУЕС определение "Необходим ремонт" е дейност за привеждане на сградата, на общи части, инсталации или части от тях в съответствие с нормативните изисквания за техническа пригодност на сградата и инсталациите, включително и покривите, с оглед отстраняване на създадени пречки или неудобства за нормалното използване на сградата и самостоятелните обекти в нея.

Определението "Неотложен ремонт" се съдържа в §1, т. 9 от ЗУЕС. Съгласно посочената разпоредба става въпрос за дейност за предотвратяване разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях,





СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 39, факс 02 / 944 16 67

както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради.

В този случай, когато във фонд "Ремонт и обновяване" липсват средства или средствата са недостатъчни, председателят на управителния съвет (управителят) незабавно свиква общото събрание да приеме решение за набиране на средства за извършването на ремонта. Събранието се свиква чрез подписана от председателя на управителния съвет (управителят) покана, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 24 часа преди датата на събранието. Датата и часът задължително се отбелязват върху поканата.

Ако общото събрание не бъде свикано или не вземе решение, председателят на управителния съвет (управителят) или заинтересованите лица уведомяват кмета на общината или района за обстоятелствата, които налагат извършването на неотложен ремонт.

В този случай кметът на общината извършва проверка и издава заповед, с която задължава собствениците да осъществят в определен срок ремонта. Заповедта се съобщава на председателя на управителния съвет (управителя) и може да се обжалва пред административния съд по местонахождението на етажната собственост. Когато заповедта не е изпълнена в срок или е допуснато предварително изпълнение по нея, неотложният ремонт се извършва от кмета на общината или района. В тези случаи въз основа на заповедта и платежните документи за извършените разходи се издава изпълнителен лист в полза на общината или района за събиране на вземането по реда на Гражданския процесуален кодекс. Общото събрание на собствениците създава и поддържа фонд "Ремонт и обновяване". Средствата във фонда се набират от:

1. ежемесечни вноски от собствениците в размер, определен с решение на общото събрание съобразно идеалните части на отделните собственици в общите части на етажната собственост, но не по-малко от един процент от минималната работна заплата за страната.

2. други източници.
Средствата във фонда се набират в сметка със специално предназначение, която се открива





СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 39, факс 02 / 944 16 67

на името на председателя на управителния съвет (управителя).

Средствата във фонда се разходват за:

1. извършване на необходим и неотложен ремонт и за оборудване;
2. изпълнение на мерките и указанията от техническия паспорт на сградата;
3. други разходи, определени с решение на общото събрание.

Разпореждането със средствата от сметката се извършва от председателя на управителния съвет (управителя) въз основа на решение за тяхното използване, прието от общото събрание.

В случай, че при санирането на фасадата на сградата ще се използва скеле, е необходимо заплащането на такса за тротоарно право за участъка от тротоара, върху който същото ще бъде разположено.

