

Устойчивост на ФМ чрез правна регулация
на таксата за управление и поддръжка
(service charge)

АНДРИАНА СТАНЧЕВА

ЛЕНДМАРК ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД

LANDMARK

БЪЛГАРСКА ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ АСОЦИАЦИЯ

BGFMA
BULGARIAN FACILITY MANAGEMENT ASSOCIATION

LANDMARK

www.landmark.bg

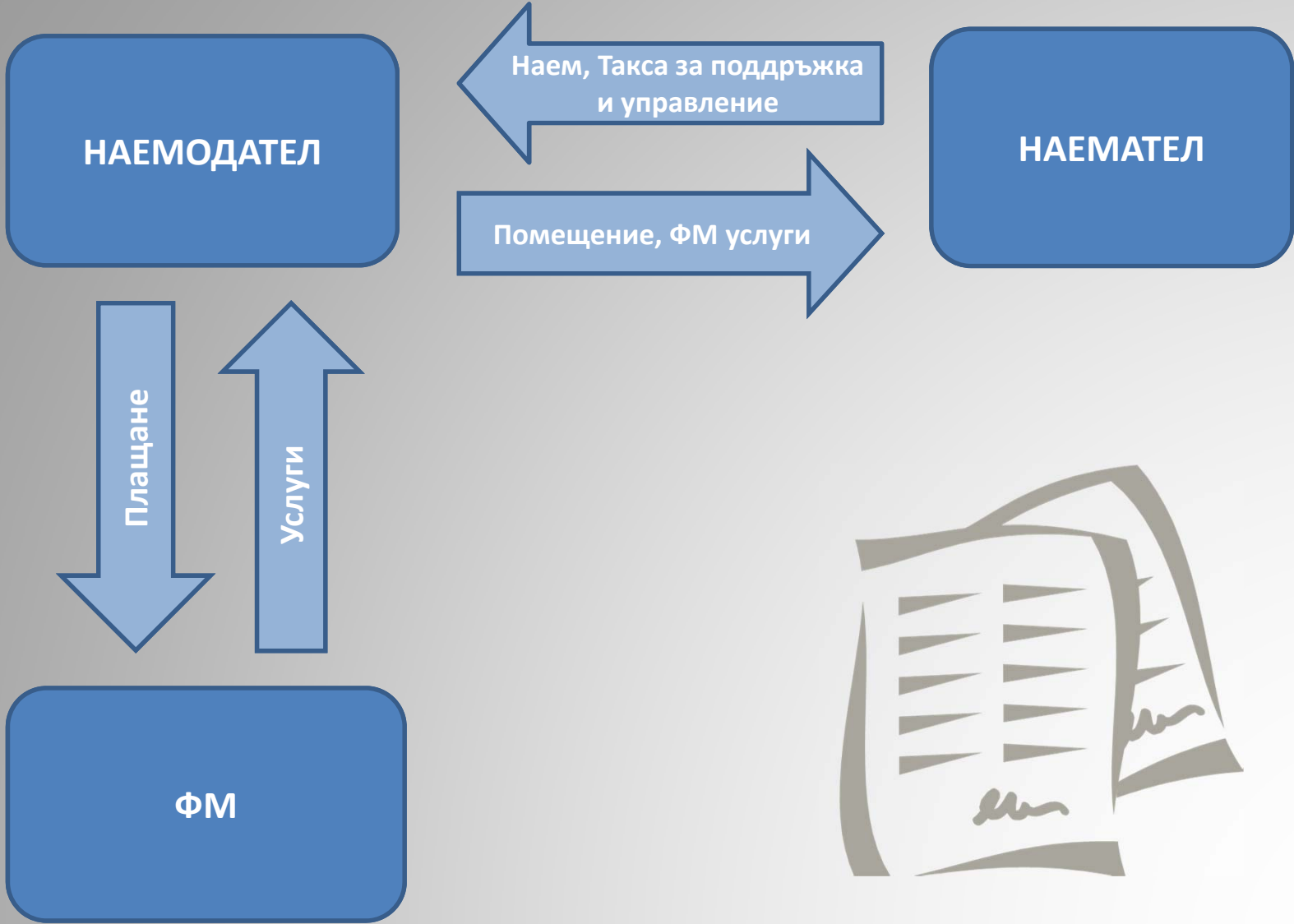
- Доставчик на комплексни услуги за управление на имоти и други активи.
- Управлява жилищни, офисни, търговски и индустриални имоти.
- Управлява портфолио от 110 000 кв. м.
- Учредител на Българска фасилити мениджмънт асоциация.



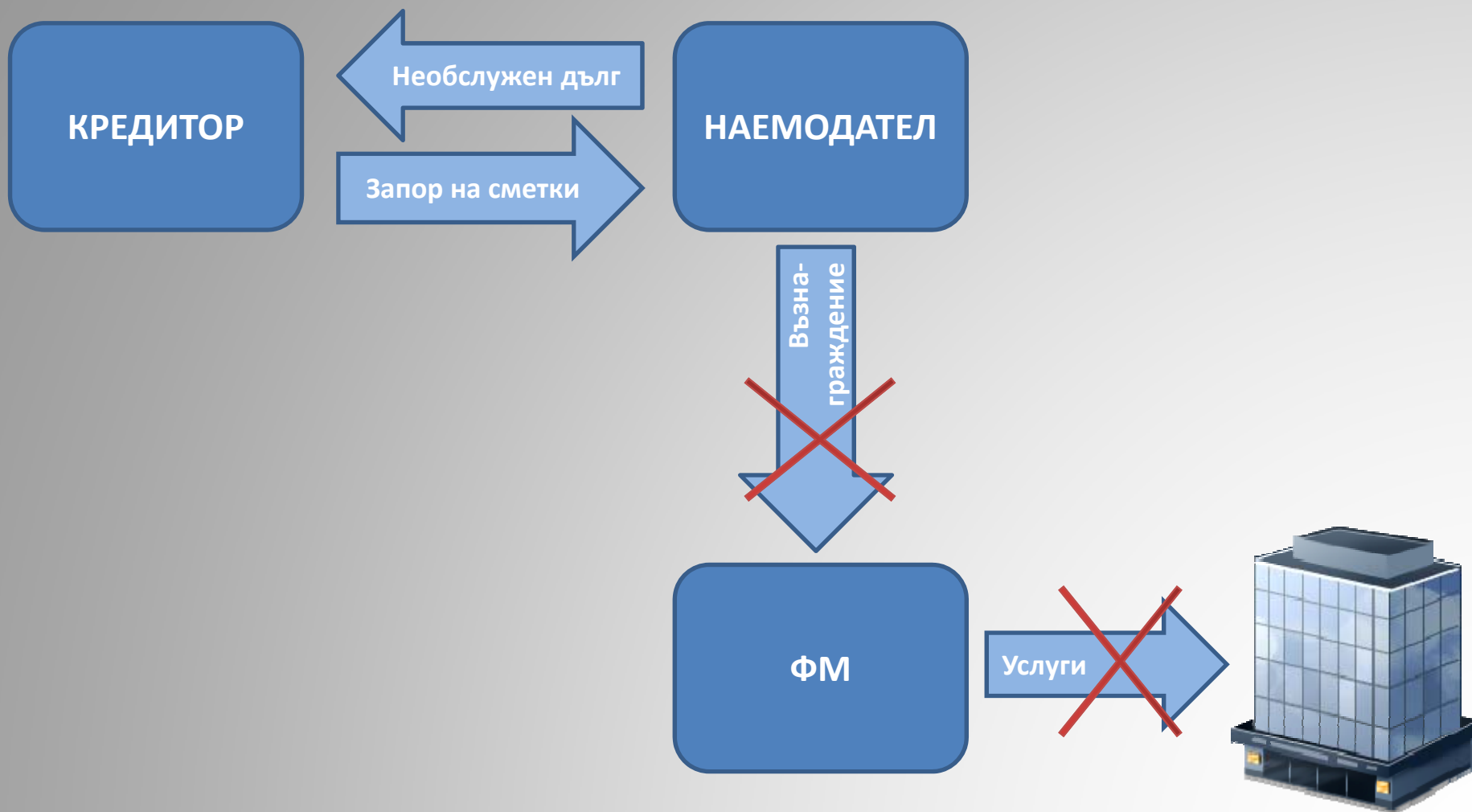
Съдържание

- Управление на сградата, когато собственикът ѝ е в неплатежоспособност
- Предложение за правна регулация на таксата за управление и поддръжка
- Таксата за управление и поддръжка – правна рамка и практика от ЕС
- България: поддръжка и управление на имот в режима на етажната собственост

Наем и ФМ услуги



Неизпълнение на дълг



Последици

Влошаване на качеството на ФМ услугите

Влошаване на условията на работната среда и среда за живот

Разрив в отношенията между наемател, наемодател и ФМ мениджър

Наемателите инициират прекратяване на договорите

Стойността на сградата намалява

Нашето предложение



Да управляваме бизнес риска чрез правната норма?

- Вноските за такса услуги и поддръжка - събирани в банкова сметка със специален режим.
- Вноски/ вземания за такса услуги и поддръжка – да не са предмет на заповед.
- Вноските за такса услуги и поддръжка - предназначени само за поддръжката и управлението на сградата.
- Право на контрол и задължения за отчетност при разходването на финансови постъпления от такса за управление и поддръжка.

Предимства и бенефициенти

ФМ услуги – планирани
дългосрочно

Устойчив процес на
поддръжката – гарантира
цената и стойността на
актива

Обитатели,
Собственик,
Кредитор, ФМ

Социални придобивки –
подобряване на работната
среда и средата за живот

Разделение между
инвестиционното решение и
оперативното управление

Сравнително-правно проучване

- Задача – правна регулация на таксата за управление и поддръжка
- Метод – въпросник, решение на казус, интернет източници
- Обхват – Германия, Холандия, Австрия, Великобритания, Чехия, Испания



Резултати от проучването

	Правна норма за ТУ	Разделяне между наем и ТУ	ТУ в отделна сметка	Запор върху пари от ТУ
Германия	Да	Да	Приложимо	Да
Холандия	Да	Да	Приложимо	Да
Австрия	Да	Да	Приложимо	Да
Испания	Да	Да	Приложимо	Да
България	Да	Преди всичко за офиси и търг. площи	Приложимо	Да
Чехия	Да	Да	Приложимо	Да
Великобритания	Да	Да	“To hold in trust” – за жилищни площи	Не

Великобритания

Общата норма: Защита за наемателите на **жилищни** площи, които заплащат **променлива** такса за управление и поддръжка (ТУ).

- Финансови вноски от ТУ са в режим на „тръст“.
- Предоставянето на услугите – „разумният“ стандарт.
- Вноските от ТУ – предназначени за конкретен имот.
- Наемодателите не могат да използват вноските, събрани за един имот за поддръжка на друг имот.
- Наемателите изискват отчет за разходите и упражняват текущ контрол.

Отговорност на наемодателя

- Ако не изпълни задълженията си за отчетност пред наемателите в срок и съгласно форма, предвидена в закон – извършва нарушение със санкция глоба.
- Ако не осчетоводява разходите, съгласно изискванията на тръстовото законодателство – може да понесе наказателна отговорност.



Законът във Великобритания

Дори и собственикът да е обявен в несъстоятелност:

- поддръжката и управлението на имота не се прекъсват

и

- достъпът до средствата за предоставяне на ФМ услуги е гарантиран от закона.



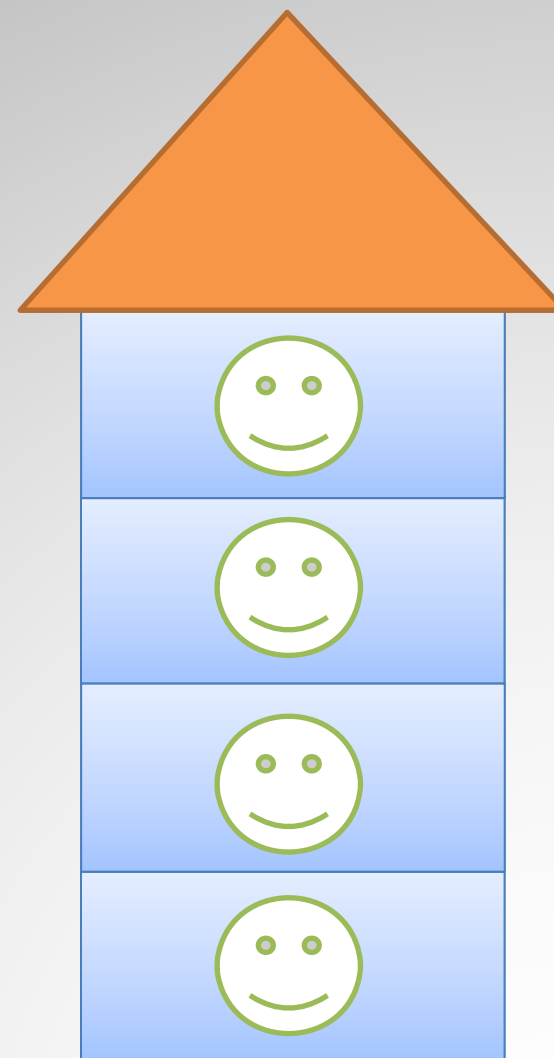
Такса за поддръжка и управление – регулация в българското право

- Възнаграждение за услуга.
- Разходи за управление и поддържане според Закона за управление на етажната собственост.



Видове разходи според ЗУЕС

- Разходи за управление и поддържане
- Разходи за ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство
- Разходи за неотложен ремонт
- Разходи за необходим ремонт
- Разходи за извършване на подобрения



Как се разпределят разходите между собствениците

- Разходи за ремонт, обновяване, реконструкция и преустройство

- съобразно притежавани идеални части

- Разходи за управление и поддържане

- поравно според брой на собственици, ползватели и обитатели



Разходи за управление и поддържане

Консумативни разходи и разходи за текущо поддържане

- консумативни материали, свързани с управлението;
- възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера;
- електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и
- други разноси, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. Включват и разходи за портиер, *ако има решение на ОС.*

Благодаря за вниманието!

Андриана Станчева

andriana@landmark.bg