

Управление на етажна собственост

Предизвикателства и решения

Десислава Фераджиева -СРМ
HomeCareBG

**ПОДДРЪЖКА И УПРАВЛЕНИЕ
НА**

- ✓ БИЗНЕС И ЖИЛИЩНИ СГРАДИ
- ✓ ИНДИВИДУАЛНИ ИМОТИ
- ✓ ПРОФЕСИОНАЛЕН ДОМОУПРАВИТЕЛ



HOME CARE
QUALITY PROPERTY MANAGEMENT

Предизвикателства

- отношението на самия българин към компании за управление на етажна собственост

„Докато фирмите имат един по-мащабен поглед над всяка собственост, било то капитал, сграда или етажна собственост, то отделният човек има различни разбирания за това доколко една компания може да бъде от ползва в такава ситуация“



Предизвикателства

- Нагласата на българина, неговото отношение към собствеността, към това, което е негово и това, което е общо

„Отношението до голяма степен определя поведението и оттам резултата и положението, в което се намират компаниите за управление на етажна собственост“



Основните особености, свързани с
управлението на етажната собственост:

7

Основните особености, свързани с управлението на етажната собственост:

1. Апартаментът принадлежи на отделен индивид
2. Собственикът е част от асоциация на собствениците
3. Собственикът може да прави, каквото иска с апартамента си, стига това да е в рамките на закона



Основните особености, свързани с управлението на етажната собственост:

4. Всяка сграда се състои от индивидуална собственост и обща такава.
5. Всеки собственик използва индивидуалната си собственост, както и общата стига това да не пречи на друг собственик.
6. Собственикът е отговорен за своята лична собственост и заедно с останалите собственици за общата такава.
7. Управлението трябва да бъде организирано по



Основните особености, свързани с управлението на етажната собственост:

Най-често проблемните зони са 5,6,7

„Концепцията за обща собственост често се препокрива с Концепцията за общо ползване и нула отговорности“

„Задълженията към личната собственост са доста по-обозрими и с приоритет за всеки собственик, за разлика от общата отговорност към споделените части“



Разпознаваемост на услугите, които предлагаме на клиентите

Има много сериозно развитие в ноу-хау, което са придобили самите клиенти

ПРЕДИ

обяснявахме какви са плюсовете от професионален домоуправител или от мениджър

СЕГА

90% от клиентите, които ни търсят, са наясно, че имат нужда от нас.



Разпознаваемост на услугите, които предлагаме на клиентите

„Остава проблемът за това, кой да изберат и все още смятам, че не осъзнават, че ниската цена не гарантира високо качество. В повечето случаи редуцирането на услугите за сметка на ниската цена рефлектира върху качеството“



6 необходимими промени в ЗУЕС

Необходима е
законодателна промяна



1

Да се въведе понятие „плътност на обитаване на ЕТС“.



2

При ЕТС със сложен профил, да се даде възможност за разпределяне на разходите за поддръжка и управление според процента идеални части в общите части за всеки обособен обект



3

Регистрацията на банкови сметки на ЕтС да не налага създаването на юридическо лице "Сдружение на собствениците"



4

Да се задължат собствениците при изповядване на сделка с недвижим имот в сграда в режим на ЕтС, да представят на нотариусите, заверено удостоверение от Управителя на ЕтС за липса на задължения в/у имота

5

Да се допълни и актуализира процедурата за принудително събиране на средства от чужди граждани, собственици на имоти в сгради в режим на ЕтС

6

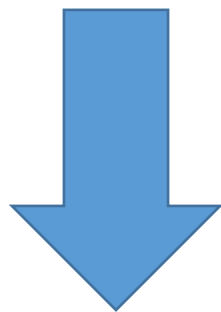
Незаплащането на дължими суми към ЕС и изваждането на собственик/ползвател да води до лишаване от правото на глас в общото събрание

Основните ползи и плюсове от управление на ЕС от външни фирми

Пълна отчетност /прозрачност за собствениците

Спиране на междусъседски спорове

Спазване на българското законодателство



Основните ползи и плюсове от управление на ЕС от външни фирми



Промяна в гледната точка за ангажимент към имота



Правилната поддръжка гарантира цената и стойността на имота

БЛАГОДАРЯ ВИ ЗА ВНИМАНИЕТО

ДЕСИСЛАВА ФЕРАДЖИЕВА
Управител HomescareBG

+359 894 44 44 04

+359 899 98 30 98

www.homescarebg.com

sofia@homescarebg.com

