

ДО
Г-Н БОЙКО БОРИСОВ
МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ДО
Г-ЖА ПЕТЯ АВРАМОВА
МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО
РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ДО
Г-ЖА МАРИЯНА НИКОЛОВА
МИНИСТЪР НА ТУРИЗМА

ДО
Г-ЖА ДЕСИСЛАВА АХЛАДОВА
МИНИСТЪР НА ПРАВОСЪДИЕТО

ДО
МЕДИИТЕ

ОТ: Българската Инвестиционно
Строителна Асоциация за
Красива България /БИСА/

Националната Асоциация на
Строителните Предприемачи
/НАСП/

Камара на строителите в България
/КСБ/

Съюз на собствениците Слънчев
бряг /СНЦ/

Адрес за кореспонденция: гр.
София
1680, бул. „България“ № 58, вход
С,
етаж 2, офис 10,
nikolay@lamburov.-
com

Относно: Необходимост от спешни законодателни мерки за овладяване на кризата в обслужването на ваканционните комплекси от затворен тип в българските курортни зони, свързана с COVID-19 и законодателни пропуски в сектора.

Уважаеми г-н министър-председател на Република България,
Уважаема г-жо министър на регионалното развитие и устройството,
Уважаема г-жо министър на туризма,
Уважаема г-жо министър на правосъдието,

В качеството си на инвеститори, управляващи компании и собственици, които ежедневно се сблъскват с проблемите, свързани с управлението и поддръжката на затворени комплекси в курортни зони, предоставяме на вашето внимание **нашата молба за спешни промени в Закон за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ и други закони**, засягащи управлението и поддръжката на т.нар. **жилищни комплекси от затворен тип в курортни зони /ЗУТ, ЗС, Закон за туризма и ГПК/ с цел регламентиране на отношенията и защита на правата и интересите на собствениците и инвеститорите по справедлив за двете страни начин.**

Обръщаме внимание на факта, че от 2003 г. насам над **70% от сградния фонд**, бази и съоръжения по Българското Черноморие и спа и зимни планински курорти, **не са хотели (въпреки, че изглеждат и по-добре и с повече екстри)**, а ваканционни сгради от затворен тип множество собственици и по-скоро те определят облика на туристическите ни зони. Услугите и поддръжката в тези комплекси до голяма степен повлиява и на туристическия имидж на страната като дестинация. Този тип обекти по същество **осигуряват непрекъснатост на услугите през цялата година** и подържат **извънсезонна заетост и икономика в тези райони, което е факт, с който трябва да се съобразим като даденост за българската географска ширина и развитие в сектора.**

В този сложен за българския бизнес и икономика момент, особено свързани с туризъм и инвестиции в курортни райони, се проявява масово **негативен процес** в системата на управление и поддръжка на тази база, дължащ се на **смесената собственост** и **липса на адекватно законодателство** за този нов модел туристически обекти. **Хаосът** води до анархия в този тип управление, **спад в качеството** на услугите, непрофесионални услуги от **субекти в сивия сектор** на парче, в това число и **измами, неконтролирано настаняване** и обслужване, **овехтяване** на територии и озеленяване, фасади и база, и в крайна сметка ниска категория и **загуба** за инвеститори, собственици, община и държава. Негативни инициативи се проявяват и от страна на собствениците и от страна на някои инвеститори като и двете страни не са със защитени права по съществуващата законова уредба. Съществуват и трети страни, които заблуждават

чуждестранните собственици и ги вкарват в дългогодишни съдебни битки от които реално губещи са те самите, защото цените на имотите им падат драстично, а комплексите западат.

Чисто фискално, всичко това води до навлизането на нерегламентирани услуги и липса на професионализъм и развитие от сиви субекти без офиси, администрация, инвестиции, социална отговорност, плащане на **данъци и осигуровки, безотчетност** и в по-лошия случай – **въобще липса на поддръжка**.

За пример само, в Община **Несебър** има близо **70 000 чуждестранни лица**, собственици в такива обекти, което в разгърнатата застроена площ прави около 4 000 000 кв. м сгради. При цена на поддръжка около 13 евро без ДДС за квадратен метър и адекватно законодателство, това прави годишен приход в икономиката на района от около **52 000 000 евро**, и това е само за една община. **ДДС** на този приход би бил **10 400 000 евро** към бюджета годишно, като повечето разходи са за заплати и осигуровки и материали местно производство, ток и вода. За цялото Черноморие, зимни курорти и спа курорти по експертна оценка приходът от **ДДС в държавната хазна годишно** ще се регламентира в рамките на **60 000 000 - 100 000 000 евро**.

Що се отнася до **социалната отговорност** и заетостта в сектора, тази индустрия поддържа между **50 000 работни места, заети целогодишно в рамките на цялата страна и 100 000 души през сезона**. Като пример, само на територията на Община Несебър работят около 700 такива комплекси от затворен тип, като целогодишно средно заетият персонал за всеки от тях, ведно с присъствена охрана, е 10 души, а към това число не спадат много други външни услуги, възложени на подизпълнители. Тази заетост гарантира развитие на професионализъм в служителите и системите за управление.

Органите на правораздавателната и на правоохранителната система в тези райони, като полиция и районни прокуратури, са задръстени със случаи, които са свързани с неяснотата в законите, смесената собственост в тези обекти и множеството чуждестранни собственици. Предлаганите от нас решения, биха ги **облекчили значително проблемите**. Чуждестранните собственици нямат говорител в страната, така че да се чуе и тяхната гледна точка. Имат обаче в Европейския парламент. Сред 29-те въпроса, изпратени до българското правителство и главния прокурор от евродепутати, членове на Групата за наблюдение на демокрацията, върховенството на закона и основните права (DRFMG) към ЕП, имаше и два, свързани с ваканционния сегмент. "Има ли планове да се регулират компаниите, които управляват имоти, в частност свързани с изнудващо високи такси, увеличавани произволно, без изискване за коректно одитирани отчети или поне изискване финансовите условия да са свързани с доставката на услуга?" е единият от тях. Другият се отнася до практиката на съдилища, които не признават правото на чуждестранните собственици да не плащат такси за управление, при положение че са били в имотите си под 30 дни годишно.

Основни причини за проблемите в управлението на ваканционни комплекси в курортните зони:

1. Голяма част от собствениците са чужденци от различни нации с различни езици и култури и социално икономическо състояние. Те нямат право да притежават земя. Трудно е да бъдат призовавани за събрания, да се вземат решения на събрания и да им се търси съдебна отговорност с призоваване на техен адрес по местоживеене в чужбина.

2. Собствеността на земята и съоръженията не съвпада с тази в идеални части на собствениците в самата сграда.

3. Обектите са с много богата инфраструктура и поддръжката е нужна цялостно.

4. Намират се в структуроопределящи за българския туризъм зони и пряко участват предлагането на туристически продукт с голям дял и влияние на имиджа. Предлагат се като хотели, а не са. Предлагат се неорганизирано. Влияят пряко в конкурентоспособността на сектор ваканционни имоти и туризъм.

5. Обективна липса пазарен механизъм за обосновка и определяне на цена на услугата по поддръжка, минимална задължителна услуга по поддръжката.

6. Обективна липса на пазарен механизъм за бърза алтернатива и конкуренция на пазарните субекти. Нито собственикът-инвеститор на земя и съоръжения и имоти за обслужване може да си смени клиентите, нито собствениците на апартаменти могат да сменят лесно и бързо друг инвеститор. Тези процеси неминуемо водят до продължителен процес на упадък, които далеч не е само в границите на самия комплекс.

7. Липса на система на договаряне, контрол на качество и санкции, предоговаряне, индексирание, прекратяване на договори за поддръжка без да е избрана заместваща услуга и без да се оставят обектите без такава.

8. Липса на ясна дефиниция и определение на такъв тип сгради в документ от държавен или общински орган. Типът подлежи на съдебно доказване.

9. Липса на синхрон на юридическата рамка за този вид обществени отношения между основните закони: Закон за Собствеността, ЗУЕС и ЗЗД.

10. Липса на контрол на състоянието и вида на сгради и територия от общината, налагане на глоби, санкции и система за задължаване на собствениците за козметична реновация на всеки 10-15 години, предвид външния ефект върху облика на националните курортни зони.

Основни последствия от проблемите в управлението на ваканционни комплекси в курортните зони:

1. Навлизане в сивия сектор на обектите след управление с ЕС и загуба на конкурентоспособност. Неплащане на данъци и осигуровки и нерегламентирано наемане.

2. Спад в нивото на услугите, състоянието на сградите и цените на имотите.

3. Отлив на инвеститори в имоти и туристи. Свиване на имиджа на България като дестинация за покупка на имот и поддържана туристическа база в сектора.

4. Самите клиенти се чувстват ошетени от липсата на система.

5. Пренатоварване на полиция, прокуратура, съдебна система.

6. Непрофесионализъм и липса на предпоставки за развитие в системите на управлението и кадри в сектора.

7. Пустеещи територии и рушащи се съоръжения.

8. Загуби за инвеститори и собственици.

9. Спад в бизнеса на обслужващи подизпълнители в районите.

10. Спад в заетостта в районите.

11. Морално и технически остаряла база, рушащи се фасади, неподдържани територии и зеленина. Нерегламентирано поставяне на реклами и съоръжения по фасади и територии.

12. Потенциален ръст на битова престъпност и кражби, предвид намалените услуги в подсектор частна охрана.

Решения:

1. Спешна промяна в Закона за собствеността с добавка за този вид комплекси.

2. Спешна промяна в Закона за етажната собственост и режим на управление на затворени комплекси. Защита на интересите на собствениците на апартаменти и на инвеститорите. Регламентиране на договаряне, ценообразуване, контрол на качеството, смяна на управляващата компания, контрол и санкции за липсата на осигурена поддръжка на такъв тип сгради от двете страни.

3. Спешна промяна в ГПК, с оглед прецизиране на призоваването на чуждестранни граждани, уредено в настоящата редакция на ГПК /по-конкретно в разпоредбата на чл. 53 от ГПК/.

4. Спешна промяна в ЗУТ с конкретизация и ясна дефиниция за понятието „затворен комплекс“ и издаване на удостоверение от общински или държавен орган за такъв тип комплекс или вписването му в разрешителните книжа на строежа.

5. Спешна промяна в Закона за туризма. Система на настаняване в такива сгради.

6. Промяна в ЗУТ за изисквания за козметичен ремонт на фасади, територии, системи за сигурност и съоръжения, имащи пряко отражение върху туристическия облик на курортните зони и градове.

С участие на професори доктори по право, юристи и адвокати с опит в практиката сме подготвили конкретни изменения в описаните закони, които да защитават максимално правата на контрагентите в затворените комплекси.

Молим за формиране на **работна комисия** с представители на **МРРБ, Министерството на правосъдието, Министерството на туризма, представители на общините в курортните зони**, предложенията ни да бъдат разгледани и да залегнат в една бъдеща, по-сигурна и усъвършенствана законодателна уредба. Изразяваме готовност за съдействие от наша страна и за участие в **официална среща и дебати**, както и във всякакви форуми, дискусии, медийни дискусии, кръгли маси, обществени обсъждания, работни комисии и други подобни.

Зад тези предложения заставаме като асоциация БИСА на водещите компании в сектора. Като част от успешно работещ бизнес, ние **не желаем помощи или безлихвени**

кредити, за да успеем да преодолеем настоящата и бъдеща **рецесия** в сектора. **Молим единствено за една по-усъвършенствана законова рамка**, а останалото сами ще го направим, за да спечелят като цяло обществото и държавата.

21.10.2020 г.
гр. София

С уважение,
Членовете на БИСА, НАСП, КСБ, СНЦ