

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Дигитална платформа за управление и гласуване

Изменение на Правилника за вътрешния ред | Готов шаблон — попълва се от етажната
собственост

Етажна собственост на адрес: _____

Защо предлагаме дигитална платформа

Днес информацията за сградата е разпиляна: сметките са по пощата, решенията — в протоколи, които малко хора четат, а въпросите отиват по телефона към домоуправителя. Дигиталната платформа събира всичко на едно място и го прави достъпно за всеки собственик по всяко време.

Какво печелим като собственици

- **Прозрачност без питане.** Всеки собственик сам вижда сметката си, разбивката на таксата, бюджета, отчета за приходите и разходите и взетите решения. Не е нужно да се обаждат и да чакат отговор.
- **Финансите на едно място.** Начисления, плащания, салдо и история — подредени, проследими и еднакви за всички. По-малко недоразумения, по-малко спорове.
- **Лесна комуникация.** Обявите, съобщенията и уведомленията стигат до всеки като известие на телефона, а не като лист на входа. Собствениците комуникират и помежду си — обяви, анкети, сигнали със снимка. Така сградата е общност, а не само списък със сметки.
- **Участие без пречки.** Гласуването става от телефона, в определен срок. Гласът се брои по идеалните части на собственика, а протоколът и записът за гласуването се получават автоматично.
- **Документите винаги под ръка.** Протоколи, правилник, договори и отчети — в профила на всеки собственик, без да се търсят при домоуправителя.
- **Спестено време за всички.** По-малко обаждания, по-малко ходене по входовете, по-малко ръчно броене и преписване.

Платформата не заменя общото събрание. Решенията, които законът възлага на общото събрание, се вземат на общото събрание. Платформата улеснява информирането, текущите решения в рамките на приетия бюджет и участието на тези, които не могат да присъстват.

Какво се предлага

Общото събрание да приеме нов раздел в Правилника за вътрешния ред, който урежда ползването на дигитална платформа, регистрацията на собствениците, гласуването в платформата и пазенето на записите. Проектът на раздела е на следващите страници. Празните места се попълват от етажната собственост.

Проект на решение

Предлага се от	Управителния съвет (Управителя)
Точка от дневния ред	Приемане на Раздел _____ „Дигитална платформа за управление и гласуване“ към Правилника за вътрешния ред
Правна основа	чл. 11, ал. 1, т. 1 ЗУЕС (правилник за вътрешния ред); чл. 16, ал. 10 ЗУЕС (смесен режим на общото събрание); чл. 17а ЗУЕС (неприсъствено гласуване)

Проекторешение: Общото събрание, на основание чл. 11, ал. 1, т. 1 ЗУЕС, приема следния нов Раздел към Правилника за вътрешния ред на етажната собственост.

Мнозинство и бележки на събранието

Гласували „за“: _____ % идеални части „против“: _____ % „въздържал се“: _____ %

Раздел _____. Дигитална платформа за управление и гласуване

Чл. 1. Въвеждане на платформата

Етажната собственост използва дигитална платформа (мобилно приложение и/или уеб система) за управление, включително за: гласуванията по чл. 3 от този раздел; изпращане на покани и уведомления; публикуване на бюджети, финансови отчети и протоколи; неприсъствено гласуване по чл. 17а ЗУЕС; участие в общото събрание в смесен режим по чл. 16 ЗУЕС.

Платформата, която се ползва: _____

Управителният съвет (Управителят) може да смени платформата с предизвестие до собствениците не по-малко от ____ (предложение: 14) дни, като пренесе всички протоколи и записите за гласуванията.

Чл. 2. Регистрация на собствениците

Всеки собственик, ползвател или обитател се регистрира в платформата в срок от ____ (предложение: 30) дни от въвеждането на платформата или от придобиването на правото на собственост или ползване.

Регистрацията се извършва чрез потвърждаване на мобилен номер и електронен адрес, обвързани с конкретния самостоятелен обект. При съсобственост се регистрира един упълномощен съсобственик, който представлява обекта.

Управителният съвет (Управителят) не носи отговорност за пропуснати гласувания и уведомления от собственици, които не са изпълнили задължението за регистрация.

Чл. 3. Гласуване в платформата за средствата от приетия бюджет

(1) Общото събрание упълномощава Управителния съвет (Управителя) да разходва средствата от приетия годишен бюджет по неговите пера.

(2) Когато по дадено перо има избор между възможности (изпълнител, вариант, приоритет) или разходът надвишава _____ EUR (предложение: 500), Управителният съвет (Управителят) открива гласуване в платформата и изпълнява решението на собствениците.

(3) За всяко гласуване се определят: предметът и конкретното проекторешение или вариантите, с приложените оферти; началната и крайната дата. Срокът за гласуване е не по-малко от ____ (предложение: 7) календарни дни.

Чл. 4. Тежест на гласа

Гласът на всеки собственик се отчита пропорционално на идеалните части, които притежава от общите части на сградата съгласно документа му за собственост.

Собственик, притежаващ няколко самостоятелни обекта, гласува с общата тежест на идеалните части на всички свои обекти.

При съсобственост на един обект гласът се подава от един съсобственик и носи тежестта на всички идеални части на обекта.

Чл. 5. Автентикация

Автентикацията при всяко гласуване се осъществява чрез двуфакторна верификация — еднократен код, изпратен на регистрирания мобилен номер или електронен адрес, или биометрична автентикация чрез устройството на собственика.

Подаденият глас след успешна автентикация е окончателен и не подлежи на оттегляне след изтичане на срока за гласуване.

Чл. 6. Приемане на решения

(1) Гласуването по чл. 3 от този раздел е действително, ако в него са участвали собственици с не по-малко от ____ % (предложение: 30) от идеалните части. Ако участието е по-ниско, гласуването се удължава еднократно с ____ (предложение: 7) календарни дни и е действително при участие на не по-малко от ____ % (предложение: 20) от идеалните части. Ако и тогава участието е по-ниско, Управителният съвет (Управителят) решава в рамките на бюджета и уведомява собствениците.

(2) Решение се счита за прието, когато е получило повече от 50 % от идеалните части на гласувалите собственици.

(3) Неподаден глас не се включва в изчислението и не се счита за „за“ или „против“.

(4) Приетите решения са задължителни за всички собственици, ползватели и обитатели на етажната собственост, включително за тези, които не са гласували.

Чл. 7. Решения на общото събрание

Решенията, които законът възлага на общото събрание — годишния бюджет и размера на вноските, основния ремонт, кредитите и другите решения по чл. 11 и чл. 17 ЗУЕС — се вземат на общото събрание.

За решенията по чл. 17, ал. 2, т. 3–6 ЗУЕС, ако общото събрание реши така, собственик, който не може да присъства, може да гласува неприсъствено в 7-дневен срок след събранието по реда на чл. 17а ЗУЕС — с декларация, подписана саморъчно или с електронен подпис по чл. 13 от Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги.

Чл. 8. Алтернативен ред

Собственик, който няма техническа възможност да участва чрез платформата, може да подаде гласа си на хартиен носител до Управителния съвет (Управителя) в срока на гласуването. Управителният съвет (Управителят) го въвежда в платформата и прилага копие към протокола. Управителният съвет (Управителят) не е длъжен да организира присъствено събрание само на това основание.

Чл. 9. Уведомления

Всички покани, уведомления, протоколи и финансови отчети, изпратени чрез платформата на регистрирания мобилен номер и/или електронен адрес, се считат за надлежно връчени от момента на постъпването им в профила на собственика.

Чл. 10. Записи за гласуванията и съхранение

За всяко проведено гласуване платформата води запис, съдържащ: идентификатор на собственика и обекта; метод на автентикация; дата и час на подадения глас; начин на гласуване.

Записите и резултатите се съхраняват от Управителния съвет (Управителя) за срок не по-малко от ____ (предложение: 5) години и се публикуват в платформата за всички собственици.

Чл. 11. Правна основа

Настоящият раздел се приема на основание чл. 11, ал. 1, т. 1 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Процедурата за смесен режим на общото събрание се урежда съгласно чл. 16, ал. 10 ЗУЕС, а неприсъственото гласуване — съгласно чл. 17а ЗУЕС.

След приемане на настоящия раздел решенията за разходване на средствата от приетия бюджет се вземат чрез гласуване в платформата по чл. 3–6 от този раздел, без необходимост от ново събрание.

Допълнителни разпоредби на етажната собственост

Място за собствени допълнения и уточнения, приети от общото събрание:

Подписи

Председател на общото събрание	Три имена: _____ Подпис: _____
Протоколчик	Три имена: _____ Подпис: _____
Управител / председател на УС	Три имена: _____ Подпис: _____

Как се използва този шаблон

- Попълнете номера на раздела, адреса на етажната собственост и стойностите на местата с долни черти. В скобите има предложение — можете да го приемете или да запишете друга стойност.
- Включете точка в дневния ред на общото събрание: „Приемане на Раздел ... „Дигитална платформа за управление и гласуване“ към Правилника за вътрешния ред“ и приложете проекта на раздела към поканата.
- Мнозинството, необходимо за изменение на правилника, и редът за свикване се определят от ЗУЕС. Препоръчваме преди внасяне проектът да бъде прегледан от адвокат, който познава конкретната сграда.
- След приемане решението се вписва в протокола от общото събрание. Препоръчително е да се впише и в регистъра на етажната собственост в общинската администрация.

Шаблонът е обща основа и не е правен съвет. Всяка етажна собственост е различна — проверете текста с адвокат преди да го приемете.