

Брой 6

ИНФОРМАЦИОНЕН  
БЮЛЕТЕН

2006



3 Броя:

4 стр.

**НЯКОИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ  
УЕБ-СТРАНИЦИТЕ,  
ЗА ДА БЪДАТ ДОСТЪПНИ ЗА  
НЕЗРЯЩИЯ ПОТРЕБИТЕЛ**

5/9 стр.

**ТЕХНИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА  
ПОЛИТИКАТА  
ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА  
СОБСТВЕНОСТТА  
В МНОГОЕТАЖНИ ЖИЛИЩНИ  
СГРАДИ**

10/11 стр.

**ОБЩНСКИ РАМКОВИ  
УСЛОВИЯ  
ЗА ЕФЕКТИВНО  
ФУНКЦИОНИРАНЕ  
НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ**

12 стр.

**ЗАКОНОВ РЕГЛАМЕНТ ЗА  
АДМИНИСТРИРАНЕ  
НА СЪВМЕСТНА СОБСТВЕНОСТ  
В МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ  
СГРАДИ  
БЕЗ АСОЦИАЦИИ НА  
СОБСТВЕНИЦИТЕ**

13 стр.

**ЕВРОРЕГИОН „СТАР  
ПЛАНИНА“ ОБЕДИНИ  
11 ОБЩИНИ ЗА ПОДГОТОВКАТА  
НА НОВ ТУРИСТИЧЕСКИ  
ПРОДУКТ**

14/15 стр.

**ЗА МЕСТНАТА ВЛАСТ...**

16 стр.

**КОНКУРСИ НА ОБЩИНИ**

## ПОДОБРЯВА СЕ АДМИНИСТРАТИВНОТО ОБСЛУЖВАНЕ В СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Кметът на София Бойко Борисов и посланикът на САЩ в България Н. Пр. Джон Байърли откриха на 12 юни 2006 г. за първи път в София Центрове за информация и услуги обслужване „на едно гише“. На откриването от страна на ФРМС присъстваха Гинка Капитанова, изпълнителен директор на ФРМС, Тодор Младенов, ръководител екип „Финансиращи програми“, и Василка Сирачевска, программен координатор.

Проектът „Подобряване на административното обслужване в Столична община“ бе

реализиран между общината и Съвета за управление на Столичния общински приватизационен фонд (СУСОПФ) с финансовата подкрепа на Американската агенция за международно развитие и техническата и консултантска помощ на Фондацията за реформа в местното самоуправление (ФРМС).

Реализацията на проекта започна след среща между кмета Бойко Борисов и Джон Байърли пре-



ди пет месеца. По време на откриването Джон Байърли припомни, че по този начин се ограничават пречките пред гражданите, както и възможностите за корупция. Бойко Борисов благодари на Джон Байърли за оказаната помощ и сподели, че неговото желание е до края на годината подобни центрове да има във всички столични районни администрации.

Целта на проекта беше да се

**Георги Попов, началник Търговски отдел, Район „Възраждане“ на СО:**

За съжаление няма все още качествен кадастър на София, който да ползваме за услугите, предоставяни от отдела, отговорен за архитектурата и строителството. Системата на „ГИС - София“ ЕООД ни служи за някои справки, но не и да отпечатваме от нея чертежи. Има много неточности там, затова чертежите се изготвят все още на ръка, а това забавя изпълнението на услугите. Радостното е, че в момента се работи по коректността на цифровия кадастър. Има разпореждане от Столична община, според което трябва да окажем съдействие с наличната при нас информация за кадастъра. Надявам се, че до най-късно до една година данните ще се „изчистят“ и ще имаме надежден цифров модел на града.

разработи и внедри механизъм за обмен на документи и информация по електронен път между Столична община и три административни района - Възраждане, Студентски и Младост. В процеса на работа, по предложение на Столична община, към дейностите по проекта се присъединиха още два района - Средец и Оборище.

Постигането на тази цел беше свързано с развитие на информационни системи в отделните районни администрации и Столична община, участници в проекта, което да позволи повишаване възможностите на вече изградените Центрове за услуги и информация и изграждане на нови в районите, в които такива нямаше.

**Савина Савова, главен секретар на район „Възраждане“:**

Сега се ползва усъвършенстван електронен подпис при документооборота между служителите, както и два универсални е-подписа за достъп до националната база данни „Население“. Има идея да се въведе и универсален подпис, като се ползва специализираният оторизиращ сървър на ФРМС. Друго направление, в което предстои много работа, е създаването на електронни архиви. Това е много важна задача в нашия район, защото тук се съхраняват архиви на хартиен носител от 1926 г. на бившия Димитровски район, включващ няколко сегашни общини - Възраждане, Красна поляна, Модерно предградие, Илинден и др.



Целият процес доведе до създаване на условия за изграждане на съвременна технологична, информационна и комуникационна инфраструктура на територията на Столична община.

При стартиране на работата по проекта се сформира работна група с представители от избраните райони, Столична община, експерти от ФРМС и експерт от Община Велико Търново. Беше разработен и утвърден план за действие с разписани и утвърдени конкретни дейности, изпълнението на които да доведе до постигане на поставените в проекта цели.

Съгласно плана за действие в рамките на обмяната на опит представителите на работната група посетиха две общини с изградени Центрове за услуги и информация. В Община Велико Търново те почерпиха от опита на общината при изграждане на центъра, а в Община Габрово имаха възможност да разгледат функциониращия вече 7 години ЦУИ, и същевременно да се запознаят с начините за разработване и предоставяне на комплексни административни услуги по електронен път от страна на общината съвместно с регионално представените институции.

Експертите на ФРМС разработиха и предоставиха на работната група списък с унифицирани наименования на услугите, извършвани от районите и Столична община, както и унифицирани заявления за тези услуги, които могат да бъдат внедрени във всички райони на столицата.

Започна работа и по унифициране на процедурите, по които се извършват отделните административни услуги.

Спазвайки принципите си за разработване на устойчиви във времето и с възможност за развитие проекти, ФРМС разработи и предостави на Столична община технически проект за реализация на VPN свързаност между Столична Община, ул. Московска 5 и 24-те административни района на територията на гр. София.

**Цветомир Паунов, началник отдел „Правно-нормативно административно и информационно обслужване“ и ръководител на новооткрития център за информация и услуги на гражданите в район „Студентски“:**

Два бяха основните проблеми, които целяхме да решим в рамките на проекта - и в пространствено отношение - нефункционални помещения, и в техническо - липса на компютърно оборудване, да не говорим за локална мрежа и документооборотна система. Условието на работа бяха много лоши - и за служителите, и за гражданите. Още повече, че специфичното за нашия район е, че тук всяка година в рамките на около 2 месеца се извършват адресни регистрации на близо 15 000 студенти. Гражданите, които желаеха да им бъде извършена определена услуга, трябваше да извървяват мъчителен път от опашка на опашка, от врата на врата, започвайки от деловодството. Нямаше достъп до Националната база данни „Население“. Справките се правеха от архиви на хартиен носител. Ползваха пишещи машини.



В рамките на сегашния проект беше направена коренна промяна. С помощта на финансиране от Столичен общински приватизационен фонд в размер на 180 000 лв. бяха извършени строителни и ремонтни дейности за създаване на модерно помещение за центъра за информация и услуги на гражданите, закупени са компютри и периферия, изгради се локална мрежа, закупи се и се внедри документооборотна система, извършено е обучение на всички служители, осигурен е достъп до Националната база данни „Население“. Информационният център е просторен, с 10 компютъризирани работни места, съвременен дизайн и прегледни информационни табла. Пространството предразполага към диалог между служителите и гражданите. Колеги от други райони проявяват интерес от въвеждането на този принцип на работа и посещават нашия център, за да видят нашето решение.

**Василка Сирачевска, ФРМС, идеолог и координатор на проекта „Подобряване на административното обслужване в Столична община“:**

Необходимо бе да се извърши надграждане на ползваните от 4-те администрации информационни системи с цел изграждане на звена за изнесено административно обслужване (ЦУИГ) в районите, в които няма, и съответно да се повишат възможностите на вече изградените. Трябваше да се създаде съвременна технологична, информационна и комуникационна инфраструктура. Новият начин на работа е свързан и с разработване и разпространение на различни информационни средства: информационни табла и табели, каталози на услугите, брошури, молби по образец и анкетни карти за обратна връзка с гражданите, обновяване на съществуващи сайтове. Експертите на ФРМС разработиха и предоставиха на работната група списък с унифицирани наименования на услугите, извършвани от районите и Столична община, както и унифицирани заявления за тези услуги, които могат да бъдат внедрени във всички райони на столицата.

Този проект беше реализиран в петте района и Столична община, като се извърши следното:

1. Съвместно с експерти от Министерски съвет, използвайки НАМДА беше изградена комуникационната свързаност към момента в Столична община и районите Възраждане, Младост, Средец. Предстои изграждане на такава и в район Студентски, след осигуряване на достъп до най-близката точка на НАМДА.

2. За постигане на мрежовата свързаност от тип „VPN star“ ФРМС закупи рутери (маршрутизатори) Cisco, които бяха конфигурирани и инсталирани в петте района и Столична община.

За осигуряване на условия за обмен на документи и информация по електронен път по защитен канал, ФРМС закупи специализиран комуникационен софтуер, който беше внедрен в петте района и Столична община. Този софтуер позволява да бъдат изпращани и регистрирани заявки за услуги през съществуващите документооборотни системи.

Експертите на ФРМС консултираха разработването на проекти и изграждането на ЦУИ в отделните райони, участници в проекта, свързано с определяне на броя и видовете работни места в центровете, информационни материали - табла, брошури, анкетни карти и др.

Използван е материалът на Таня Бъчварова, Computerworld, брой 24/2006 г.



## НЯКОИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ УЕБ-СТРАНИЦИТЕ, ЗА ДА БЪДАТ ДОСТЪПНИ ЗА НЕЗРЯЩИЯ ПОТРЕБИТЕЛ

Не е важно страницата да използва най-новите технологии. Нито е нужно да е с множество изображения, банери, анимация. Изисква се само елементарен дизайн, **ред и функционалност** - страница с чист HTML код, съдържаща само нужния текст, и навигация чрез връзки, описани с текст.

На практика в повечето случаи преработването на страницата във вид, подходящ за ползване от незрящ потребител, означава тя да бъде **опростена и олекотена**. Тя **не трябва** да съдържа:

- Снимки без алтернативен текст;
- Сложни изображения (графики и диаграми), които не са придружени с добро обяснение;
- Видео без пояснение от текст или аудио;
- Недобре описани таблици (без наименование на колоните);
- Използването на FRAMES, без възможност за NO FRAMES;
- Форми без възможност за прескачане по полетата с TAB или с лошо етиктирани полета;
- Браузъри с нестандартен за операционната система интерфейс (променени менюта, клавишни комбинации и т.н.);
- Браузъри без клавишни комбинации за всички функции;
- Нестандартни документи и формати;
- FLASH анимации;
- JAVA скриптове и аплети;
- Множество връзки на една страница.

Подробна информация за **стандартите и препоръките** към веб-разработчиците може да се намери на следните адреси:

[http://www.libsu.uni-sofia.bg/project\\_access/index\\_text.html](http://www.libsu.uni-sofia.bg/project_access/index_text.html)

Съдържание/Ресурси/Уеб каталог

World Wide Web Consortium - Web Accessibility Initiative:

<http://www.w3.org/WAI/>

<http://www.w3.org/WAI/Resources/Overview>

DAISY Consortium:

<http://www.daisy.org/>

В България:

■ Уеднаквяване на правилата за записване на информацията в електронни текстове:

<http://www.horizonti.bg/access.htm>

■ Относно организационната форма на осъществяване на междубиблиотечен обмен и поддържане на обща каталожна база данни:

<http://www.horizonti.bg/standard/attitude.htm>

■ За допълнителна информация:

Хюсеин Исмаил, президент на фондация „Хоризонти“ ([www.horizonti.bg](http://www.horizonti.bg))

тел.: 489 13 92, 962 55 25, 0888 335 139

■ Статия за библиотечните он-лайн ресурси за незрящи във в-к Computerworld 13/2006:

<http://www.computerworld.bg/?call=USE~home;&page=paper&n=12040>

**БЕЛЕЖКА:**

Ако предприемете стъпки по адаптиране на вашите веб-страници за незрящи, с радост ще информираме за вашата инициатива във в-к Computerworld.

За целта се обадете на Тания Бъчварова (редактор в Computerworld)

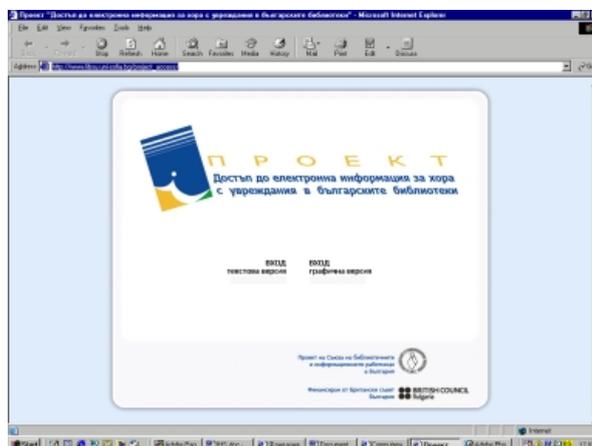
на телефони: (02) 400 1102, 0899 255 898,

на e-mail адрес: [tania\\_batchvarova@idg.bg](mailto:tania_batchvarova@idg.bg)

или чрез коментарите в блога:

<http://blog.idg.bg/>

?call=USE~home;&action=post&postid=41



[http://www.libsu.uni-sofia.bg/project\\_access/](http://www.libsu.uni-sofia.bg/project_access/)

## ТЕХНИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА ПОЛИТИКАТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА В МНОГОЕТАЖНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ

■ **Антония Манолова**

главен асистент

катедра „Механика“

ВТУ „Тодор Каблешков“

[a\\_g\\_manolova@yahoo.com](mailto:a_g_manolova@yahoo.com)

*Предмет на тази статия са въпроси, разгледани на обучителен семинар по жилищна политика и управление на собствеността. Целта е да бъдат запознати по-голям кръг специалисти с проблемите, свързани с управлението, поддръжката и санирането на жилищни сгради в режим на етажна собственост. Споделени са някои стратегии и практики на наши и холандски специалисти, отнасящи се до техническите аспекти на проблема. Разгледан е пример за частична оценка състоянието на сграда.*

През 2004 г. и в началото на 2005 г. се проведе обучителен семинар по проект „Укрепване ролята на местните власти и третия сектор в областта на жилищната политика в България“. Проектът е финансиран от холандското Министерство на външните работи и реализиран от Фондация за реформа в местното самоуправление (ФРМС), съвместно с Институт по жилищна политика и градоустройство в Ротердам и PRC Bouwcentrum International Холандия. Семинарът се проведе в пет модула, като всеки от тях беше посветен на различни аспекти от управлението на жилищния фонд.

### ТЕХНИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА ПОЛИТИКАТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА

Проблеми, свързани с поддръжката, повишаването на енергийната ефективност и в частност санирането на многоетажните жилищни сгради, бяха обект на втория модул от семинара. Разглеждането им в технически план доведе до открояването на три главни насоки:

- оценка състоянието на жилищен фонд, в частност на жилищна сграда;
- планиране на дейностите по поддръжка;
- организиране на етажната собственост.

В процеса на експлоатацията на една многоетажна жилищна сграда настъпват редица процеси на амортизация. Влошаването на техническото състояние може да бъде забавено с навременна и качествена поддръжка. И ако компетентна оценка за състоянието на една жилищна сграда или част от нея (секция, вход) би могла да се получи от строителни специалисти, то собствениците на отделните апартаменти, наричани „етажна собственост“, са тези които осъществяват поддръжката ѝ. Наличието на различни видове собственост (частна, общинска, държавна) и големият брой отделни собственици в една жилищна сграда са някои от предпоставките управлението ѝ да бъде относително сложен процес. Необходимо е да се намери баланс между различните интереси. Процесът на вземане на решения трябва да е достатъчно устойчив, за да подкрепя безпристрастно този баланс. Необходими са управленски механизми за прилагане на взети решения. Сериозен въпрос е приемането и прилагането на обслужваща финансова рамка. Собствениците на отделните апартаменти сами поддържат индивидуалната си собственост и то в степен, която не засяга общите интереси. Общите части (покрив, стълбище, фасади, вход), представляващи съсобственост, трябва да бъдат подsigурени от поддръжка, пропорционално на отделните собственици. Прилежащата инфраструктура (плочници, алеи, градинки) също е обект на общо стопанисване.

На вниманието на участниците в семинара бе предложена схема за създаване на структура за управление на жилищен блок или части от него (секция, вход). **Ролф Даускардт** изтъкна подобие между едно акционерно дружество и управленската структура на жилищна кооперация. Редица неща в схемата и стъпките за осъществяването ѝ се практикуват в България - общо събрание, управител (председател), касиер (финансист), абонамент към фирми за поддръжка, годишен отчет, ревизионна комисия, съответствие между паричните вноски към касата на процента собственост от общите части на сградата и др. Различията и дори невъзможността за прилагане на редица дейности по поддръжката са свързани с ограниченията, наложени от съществуващата у нас законова рамка към настоящия момент: неизяснен статут на асоциациите на собствениците и тех-



ните сдружения, изисквания за съгласието на всички собственици по редица въпроси и др.

Бе разгледан и въпросът за междинна структура - професионален управител (фирма).

Наред с преимуществата на такъв посредник - специални умения, гъвкавост, следене на конкуренцията на пазара и ясни договорни отношения - бяха изтъкнати и недостатъците: изискване за периодичен надзор, недостатъчна конкуренция, неясноти в процеса на наемане на изпълнителски фирми, „вратички“ в договора. Професионалният агент като форма за управление намира място в европейската практика успоредно с други две широко разпространени - държавна (общинска) и управление от самите собственици.

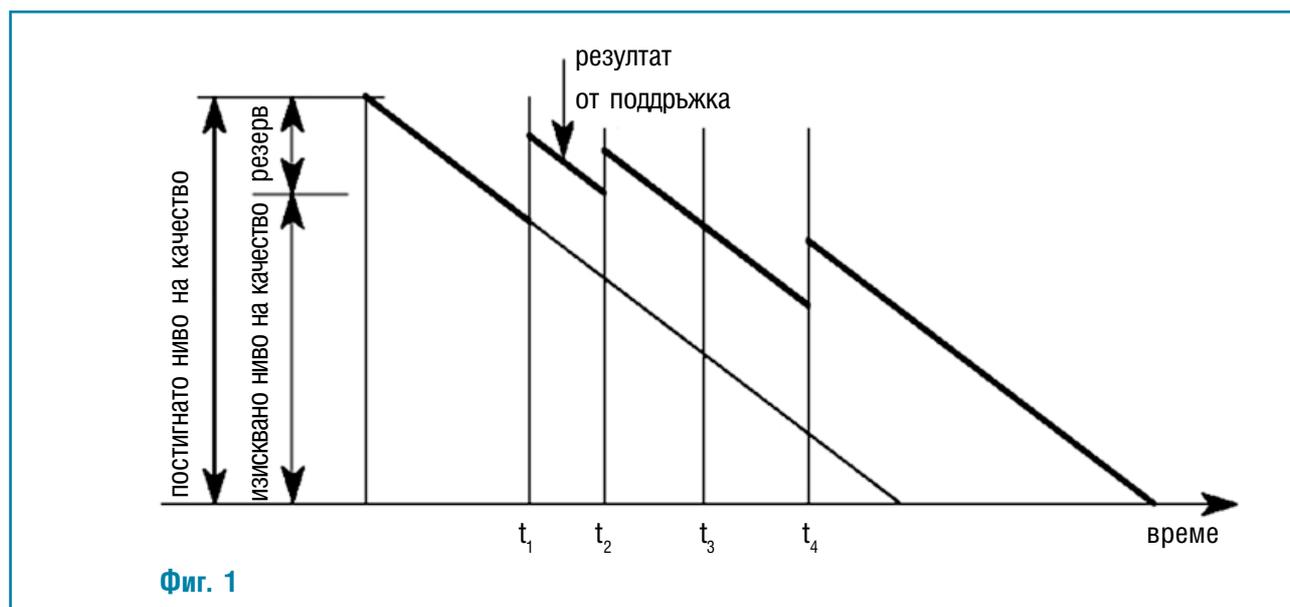
Ремонтите се явяват най-трудният проблем при колективното стопанисване на многоетажните жилищни сгради. Значителните разходи, съпътстващи процеса, трябва да се разпределят адекватно, но между собственици с различни финансови възможности. Един от стимулите, който би мотивирал участниците, е повишаването на енергийната ефективност.

Доцент д-р. арх. Слаев представи своето изслед-

ване върху възможностите на жилищния фонд в град Пловдив, с оглед повишаване на енергийната ефективност при ремонтни работи. Според него извършването на основен ремонт с енергоспестяващи мероприятия ще стимулира осигуряването на средства и създаването на работещи структури на етажната собственост. Заинтересовани страни в процеса се явяват както собствениците и изпълнителите - строителните фирми, така също общините и държавата. За да се разработи и проведе адекватна политика за обновяването на жилищния фонд, участниците се нуждаят от информация. Тя трябва да включва данни за техническото състояние на обектите, топлотехнически характеристики, възможните интервенции, финансова обезпеченост.

### ПРОГРАМА ЗА ОЦЕНКА СЪСТОЯНИЕТО НА СГРАДА

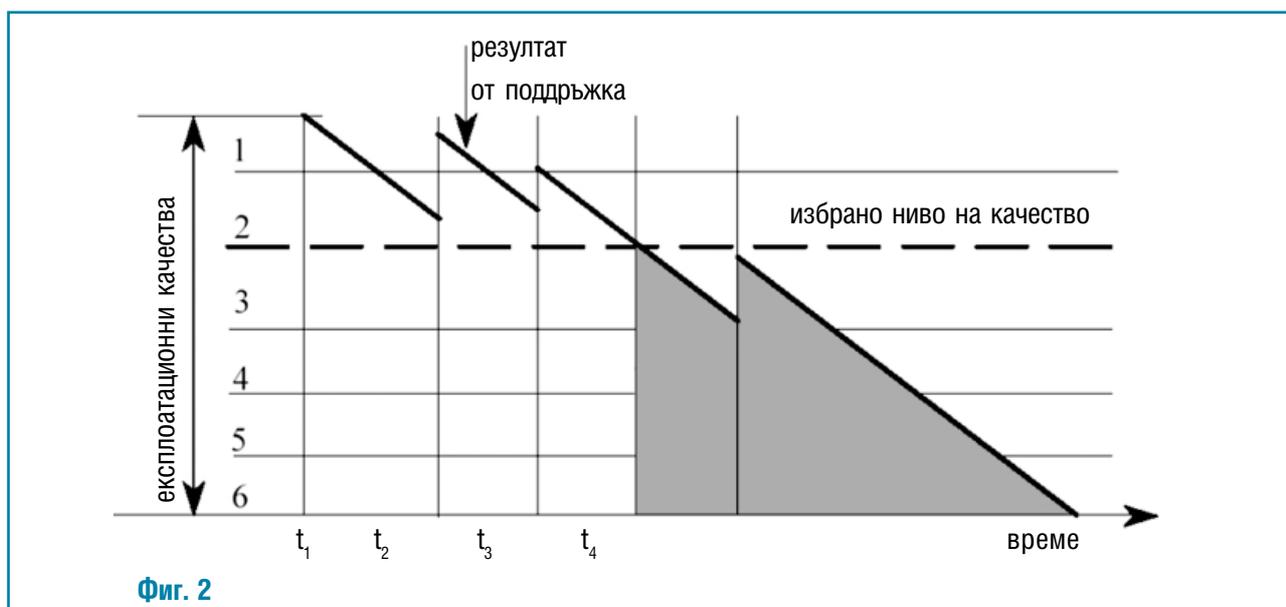
Постигнатото ниво на качество при новопостроена сграда обикновено надвишава експлоатационните изисквания към нея. Разликата между тях се явява относителен резерв на качество (фиг. 1). В резултат на поддръжка може да бъде постигнато частичното му възстановяване и удължено времето на експлоатация.



Ханс ван Хелвойрт представи шестстепенна скала на експлоатационни изисквания (фиг. 2), част от оценъчна програма за състоянието на сграда, намираща приложение в дейността на специалистите в Холандия. Предложената програма обхваща всички елементи на сградата - конструкция, инсталации, фасади, покрив и др.

Степените са следните:

1. Инцидентни дефекти;
2. Начало на образуване на дефекти;
3. Нарушена функция;
4. Лошо функциониране;
5. Необратимо стареене;
6. Край.



Фиг. 2

Скалата дава възможност да се избере ниво на качество, което ще се поддържа (в дадения пример - второ ниво). Изборът определя отношението към оценката за състоянието на сградата, начина на поддръжка и необходимите средства и материали. При спад под това ниво се обръща внимание на инцидентни и козметични ремонти. За съжаление процесът на стареене е необратим и под определено ниво поддържането става неефективно и сградата се оставя на доизживяване и събаряне (степенни 5 и 6).

Прилагането на програмата започва с инспекция (заснемане) на сградата. Инспекторът (оценител) разполага със списъци на дефекти (табл. 1) и материали (табл. 2), означени с кодове в табличен вид. Прилагайки своя опит и компетентност, оценителят трябва да прецени количествената връзка между интензивност и мащаб на повредата. Така нареченият **И/М коефициент** има стойности от 1 до 15, които се определят от критериите в първи ред и първа колона на таблица 3.

Таблица 1

код	дефект
116	корозия
132	теч
136	липсващи части
401	неправилно закрепени елементи
409	издутина
426	прогаряне
430	недостатъчен пад
432	задръстване

Таблица 2

код	материал
h3	неръждаема стомана
t6	скоби
t7	железария
q0	свързващи разтвори
q3	хидратни смеси
u1	антикорозионни материали

Следва попълването на формуляр (табл. 4), като на определена част от сградата (номер) се записват кодовете на материалите, дефектите и полученият по таблица 3 резултат. На един и същи номер, наименование на инспектирания елемент, могат да се запишат една или повече комбинации „код - дефект - резултат“. Получените резултати се внасят в програмата за обработка. В резултат се получава нов И/М коефициент за всеки номер, обект на заснемането. Внасянето му на определено място в таблица 5, става след преценка за степента му на влияние върху експлоатационно качество и сериозността на състоянието. Тука се предполага наличието на някакъв насочващ фактор към отделните редове на сериозност. Попадайки в графа, означаваща зона под избраното второ ниво на качество, се прави заключението „ремонт на дадените дефекти със съответни материали“.





### ПРИМЕР ЗА ПРИЛОЖЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА

Разгледан е пример за оценка състоянието на стрехи, водосточни тръби и улуци на вход от осеметажен панелен блок в София.

Снимките дават представа за наблюдаваните дефекти - обшивка (стреха) на покрив на стълбищна клетка (фиг. 3), стреха над балкони на последен етаж, нестандартни водосборни казанчета и неправилни връзки с улуците (фиг. 4), теч и повреди около водосточните тръби (фиг. 5).



**фиг. 3**

Повредите са описани в три позиции, елементи на общата позиция No 27 - покрив. Хидроизолацията на покрива е в относително много добро състояние (основен ремонт предходната година). Връзката ѝ с улуците и другите части по покрива - комини, вентилационни шахти, стълбищна клетка - също са в добро състояние. При ремонта са подменени и добре изпълнени ламаринените обшивки и престилки.

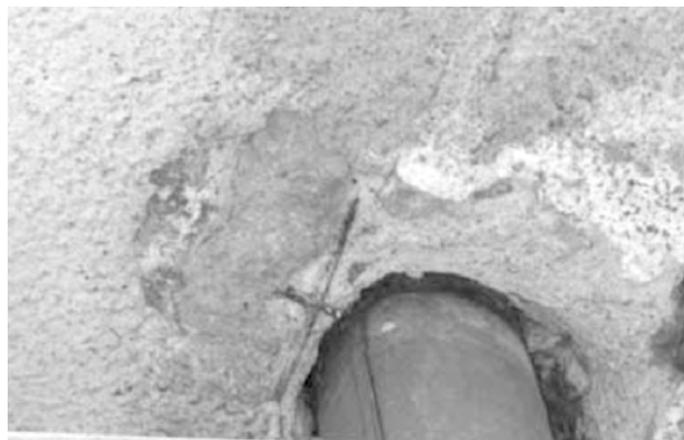


**фиг. 4**

Отчетени са кодовете на дефектите и съответните материали да тях. Преценени са резултати по (табл. 3)

и е попълнен формуляр (табл. 4). Резултатът за позиция покривни стрехи No 27.24 е 10. Видно е, че където и да се разположи този И/М коефициент в таблица 5, ще сме много далеч от приличното второ ниво на качество. Изводът е незабавен ремонт на стрехите. За позиция No 27.25 коефициентът 7 има благоприятно място в таблицата. Попада във високите нива на качество, но И/М - 7 е отчетен за целия вход. За апартаментите на засегнатите етажи същият би бил 10 или 15. Ако отчетем влиянието на No 27.15 като „значително“, забелязваме, че кодовете на дефектите му се припокриват около степен на качество 2.5-3.

Ясно е, че „тежестта“ на покрива към общото състояние на сградата е „значително“. Така че, остраивайки отбелязаните повреди и понижавайки И/М коефициента на позиция No 27 - покрив, ще съдействаме за повишаване на общото експлоатационно ниво на сградата или поне неговото частично възстановяване. ◆



**фиг. 5**

#### ИЗТОЧНИЦИ:

[www.flgr.bg](http://www.flgr.bg) >> проекти

[www.prc.nl](http://www.prc.nl)

[www.bouwcentrum.nl](http://www.bouwcentrum.nl)

[www.vfu.bg](http://www.vfu.bg)

## ОБЩИНСКИ РАМКОВИ УСЛОВИЯ ЗА ЕФЕКТИВНО ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

По-голяма част от приватизирания жилищен фонд от сгради с множество апартаменти в страните в преход се намира в градовете. Следователно ефективното създаване и функциониране на етажната собственост и асоциациите на собствениците на общинско ниво са от ключово значение за бъдещото развитие на тези градски райони.

### А. Етажната собственост в общинската жилищна политика

Общинското ниво е мястото, където националната жилищна политика трябва да бъде превърната в серия от действия и резултати. Ето защо структурата, процедурите и ефикасността на политическите и административните органи на общинско ниво са от изключителна важност за практическите решения на жилищните проблеми.

Главен елемент от реструктурирането на жилищния сектор в държавите в преход е прехвърлянето на отговорности от националното към общинското ниво. Този процес обаче невинаги е съпроводен от необходимото реструктуриране и укрепване на общинския политически и административен капацитет по жилищните теми.

Така общините невинаги са способни да ускорят развитието на действащ жилищен пазар. За да се подобри тази ситуация, би следвало политическата отговорност по жилищните въпроси да бъде концентрирана и фокусирана в комисия по жилищната политика или подкомисия в рамките на общинския съвет.

Комисията трябва да отговаря за следните четири главни сфери:

- (а) Цялостна общинска жилищна политика и стратегии;
- (б) Сътрудничество с частния жилищен сектор;
- (в) Социално жилищно осигуряване; и
- (г) Поддържане и подобряване качеството и стойността на жилищния фонд, собственост на общината.

Комисията има две основни роли в приватизирания жилищен фонд, представляван от етажната собственост:



(а) Предоставяне на подкрепа за ефективното учредяване и дейност на етажната собственост и асоциации на собствениците; и

(б) Ролята на собственик на жилищни единици в етажната собственост.

### Общинска подкрепа за ефективното учредяване и дейност на етажната собственост

Важна основа за всяко сътрудничество между общините и етажната собственост трябва да бъде ясното дефиниране на отговорностите на двете страни:

(а) Частните собственици/асоциации на собствениците трябва да имат пълна и неограничена отговорност за своята собственост;

(б) Частният сектор отговаря за цялостното стопанисване и оперативни услуги, предоставяни на етажната собственост и асоциациите на собствениците;

(в) Отговорността на общината в рамките на етаж-

ната собственост се ограничава в рамките на нейните обикновени права и задължения като собственик на жилищни единици и отговорността ѝ като хазяин на наемателите, живеещи в тях.

### Общинска собственост на жилищни единици

Жилищна комисия в общинската администрация трябва изцяло да отговаря за професионалното управление на жилищните единици в етажната собственост, които са собственост на общините. Това стопанисване не трябва да се извършва от общински фирми за поддръжка. Управлението на жилищата, които са собственост на общината, трябва да е съсредоточено върху два въпроса:

(а) Полагане на грижа за правата на общинската собственост посредством участие и гласуване в събранията на собствениците; и

(б) Администриране на общинските наематели в тези жилища.

### Общински компании за поддръжка

В държавите в преход общинските компании за поддръжка, които все още съществуват, вероятно имат монопол върху административните и управленските услуги за жилищния фонд, включително етажната собственост. Това положение в общия случай трябва да бъде прекратено. Общинските фирми за поддръжка обаче могат да предлагат услуги на етажната собственост като един от кандидатите в конкурсите за тази дейност.

## Б. Основаване и подкрепа на асоциации на собствениците

Общината трябва активно да подкрепя етажната собственост и асоциациите на собствениците посредством:

(а) Съставяне и разпространяване на информация до собствениците на жилища относно предимствата от организирането на съвместната им собственост чрез регистрирането на етажната собственост и асоциации на собствениците;

(б) Съставяне и разпространение на наръчници, учебителни материали и др., свързани с практическата дейност на етажната собственост и асоциациите;

(в) Поемане на активна роля като инициатор на професионалното управление на съвместно притежаваните части на етажната собственост, където законът не поставя изрично изискване за това;

(г) Създаване на финансови стимули за основа-



ването и регистрирането на асоциации чрез съставяне на схеми за финансиране на ремонт и обновяване на жилищния фонд в етажната собственост, където съществуват асоциации. В много държави основен компонент на тези стимули са държавни фондове за ремонт и обновяване. Тези фондове могат да съдържат както директни субсидии (грантове), така и заеми с изгодни условия; и

(д) Предоставяне на определена финансова помощ за одобрени програми за обучение за организацията и обучение на собствениците и мениджърите (управителите).

Важен въпрос е и установяването на общински/регионални асоциации на етажната собственост и даване на възможност на тези асоциации да изградят и поддържат информационни центрове за горепосочените цели. ◆



## ЗАКОНОВ РЕГЛАМЕНТ ЗА АДМИНИСТРИРАНЕ НА СЪВМЕСТНА СОБСТВЕНОСТ В МНОГОФАМИЛНИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ БЕЗ АСОЦИАЦИИ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

### Увод

Там, където националното законодателство за етажната собственост не налага задължителни асоциации на собствениците във всички частни сгради с многофамилни жилища, законодателството или разпоредбите трябва да посочат, че такива асоциации съществуват де факто чрез дейността на администратор. Администраторите, назначени за съвместно притежаваните части на многофамилната собственост, трябва да имат същите права и задължения, както администраторите, назначени от асоциациите на собствениците в сградите, където такива асоциации съществуват. Единственото освобождаване от този принцип следва от тези разпоредби.

Препоръчва се националното законодателство да съдържа клауза, посочваща ясно, че за **етажната собственост, чиито собственици не учредяват и не регистрират асоциации на собствениците на всички собственици в рамките на три месеца от регистрацията на етажната собственост, общината, представлявана от кмета, има изключителното право да назначи администратор**, съгласно следните разпоредби.

### Разпоредби

1. Общината е задължена да:

(а) Учреди и периодично да актуализира регистър на назначените администратори;

(б) Назначи, и, от името на собствениците на частните жилища, да сключи договор с първия администратор за съвместно притежаваните части от собствеността;

(в) Назначи, и, от името на собствениците на частните жилища, да сключи договор с всеки следващ администратор, когато съдът е уволнил предишния администратор;

(г) Състави и публикува всяка година:

(i) Стандартен списък на функциите, които администраторите извършват (само за даване на насоки);

(ii) Инstrukция за приемливите тарифи, които администраторите трябва да събират за административните функции за съвместно притежаваните части от собствеността.

2. Местното ръководство не трябва да има юридически или други задължения относно администраторите, с изключение на тези, посочени в алинея 1.

3. Договорът за администрирането, съставен от общината, може да бъде прекратен само:

(а) С окончателното решение на компетентен национален съд; или

(б) Формално учредяване и регистрация на асоциация на собствениците в жилищния комплекс.

4. Съдът може да реши да уволни администратора, само ако се докаже, че администраторът не е изпълнил договора си за администрация.

5. Когато собствениците учредят и регистрират асоциация на собствениците, това трябва да се разглежда като прекратяване на договора за администриране в рамките на определения период за изпращане на известие (три месеца). Тогава асоциацията е договорно свободна да задържи или освободи администратора и да сключи нов, наново договорен договор.

6. Всички собственици на жилища са длъжни по закон да плащат такса на администратора за неговите услуги. Таксата не може да бъде по-висока от максималните тарифи за административни функции, публикувани всяка година от местния орган.

7. Всички собственици на жилища са длъжни по закон да сключат индивидуални задължителни договори с всички доставчици на комунални услуги, предоставени на собствеността. Тези договори трябва да се състоят от две части:

(а) Услуги, доставени директно до собственика на жилището/частно притежаваното жилище. Собственикът на жилището е напълно отговорен за тези услуги; и

(б) Услуги, доставени напълно или частично до съвместно притежаваните части на собствеността. За тези услуги собственикът на жилището е отговорен пропорционално, съгласно установените пропорции или дялове от собствеността.

8. Администраторът не носи юридическа или друга отговорност за някой аспект от договорните отношения между собствениците на жилища и доставчиците на комунални услуги (алинея 7 (а) по-горе). Но той е длъжен да оказва съдействие и да консултира собствениците за всички договорни отношения.

9. Администраторът е длъжен да консултира собствениците на жилища за формата и съдържанието на договорите, предложени от доставчиците на комунални услуги.

10. Администраторът е длъжен да консултира собствениците на жилища по всички юридически и практически аспекти относно учредяването на асоциация на собствениците. ◆

**Материалите на стр. 10 - 12 са из „Насоки за етажната жилищна собственост в държавите в преход“, издадена на Организацията на обединените нации. ФРМС подготвя изданието на целия наръчник. Очаквайте го!**

## ЕВРОРЕГИОН „СТАРА ПЛАНИНА“ ОБЕДИНИ 11 ОБЩИНИ ЗА ПОДГОТОВКАТА НА НОВ ТУРИСТИЧЕСКИ ПРОДУКТ

Еврорегион „Стара планина“ обедини 11 общини за подготовката на нов туристически продукт. Учредителният протокол за създаване на новата евроструктура бе подписан на официална церемония в София на 20 юни 2006 г.

Рамковото споразумение за учредяване на Еврорегион „Стара планина“ подписа на официална церемония в София Веселин Величков, кмет на Димитровград, Сърбия, и председател на „Асоциацията за развитие на регион Стара планина“, Република Сърбия, и Милчо Доцов, кмет на Община Берковица и председател на „Регионалното сдружение за развитие на туризма - Северозападен Балкан“. Новата евроструктура обединява 11 общини, разположени в района на Западна Стара планина на териториите на България и Сърбия: българските общини Белоградчик, Берковица, Вършец, Георги Дамяново, Годеч, Чипровци и Чупрене и сръбските общини Димитровград, Зайчар, Княжевац и Пирот.

Церемонията бе открита от зам.-председателя на Държавната агенция по туризъм Христо Христов, в присъствието на посланика на Република Сърбия у нас Н. Пр. Данило Вучетич, изпълняващия длъжността посланик на Швейцария в България Н. Пр. Габриеле Шрайер, представители на МВНР, МРРБ, МОСВ, обществени организации и медии.

**„Идеята за Обединена Европа е неразривно свързана с концепцията „Европа на регионите“.** В този смисъл трансграничното сътрудничество е преди всичко една европейска задача и политическа цел на Европейския съюз. Имам удоволствието да приветствам учредяването на Еврорегион „Стара планина“ и да изразя увереността си, че местните власти на участващите страни ще положат усилия и ще се възползват в пълна степен от разкриващите се възможности“, се казва в приветствието на вицепремиера и министър на външните работи Ивайло Калфин към учредителите.

Целта на новосъздадения еврорегион е учредителите да разработят и наложат на пазара интегриран трансграничен туристически продукт, който да се предлага от всичките общини-учредителки и да улеснява възможностите за туристи от цял свят да посетят Запад-

ните Балкани, каза Миглена Тодорова, директор на Регионален Екологичен Център за Централна и Източна Европа (РЕЦ за ЦИЕ), клон България.

Тя уточни, че в българската част на планината вече е разработен пешеходен туристически маршрут „Западен Балкан“ с дължина 150 км, който преминава през най-атраktivните местности на региона и 10 населени места. Предстои изграждането на лека инфраструктура, места за почивка и заслони, информационни и указателни табла. Съгласно идеята за трансграничен продукт, подобен маршрут ще бъде изграден и в сръбската част на планината, с което ще се положат основите на дългосрочната идея за общ туристически маршрут в местността, който да позволи на туристи от цял свят да се запознаят с уникалността на планината от двете страни на границата.

Общият туристически продукт ще включи и организирането на летни сръбско-български фолклорни фестивали, които да представят по atrактивен начин местните занаяти и традиционен фолклор. Регионът е съхранил древни и забравени в развитите индустриални райони занаяти като килимарство, грънчарство, природно багрене на вълна и текстил, които са с непреходна културна и историческа стойност.

Новият Еврорегион е резултат от изпълнението на европейския **трансграничен проект „Западна Стара планина“**, стартирал през 2002 г., финансиран с 600 000 евро от Швейцарската агенция за международно развитие и управляван от Регионалния Екологичен Център за Централна и Източна Европа (РЕЦ за ЦИЕ), клон България. Основна цел на проекта е да обедини усилията на местните общински структури, държавните администрации на двете страни и обществените организации при управлението на общите природни ресурси за устойчивото развитие на Западна Стара планина.

Проектът обхваща територии с обща площ от 4 000 кв. м с обща численост на населението 200 000 души и е характерен с голямото био- и георазнообразие и в същото време - с липса на възможности за голям бизнес и висока безработица и обезлюдяване. ◆

От 2 до 5 юни 2006 г. в град Баня се проведе „Обучение на фасилитатори на групови дискусии“. Дванадесет представители на министерства, общински съвети, частни фирми и неправителствени организации участваха в обучението, проведено по швейцарска методика от Гинка Капитанова, изпълнителен директор на ФРМС.

Чрез много практически упражнения участниците придобиха увереност да фасилитират работни срещи, дискуссионни форуми, както и да подготвят и изнасят добри презентации. Ето и отзиви на някои от участниците:

„Бях въведен в непозната за мен област. Изключително балансирано обучение. За три дни забравих напълно ежедневните си проблеми.“

„Много от наученото мога да пренеса в работата на общинския съвет.“

„Обучението се проведе на изключително професионално ниво.“

„Научих се да бъда малко по-уверена и да вярвам в себе си.“

„Добре организирано, интересно, раздвижено, интерактивно обучение на много прилична цена.“

На 6 и 7 юни 2006 г. в гр. Трявна Фондацията за реформа в местното самоуправление организира работна среща за разработване на документ за **обща политика в областта на културно-историческото наследство** (КИН) с представителите на Форум „Родопа - гласът на времето“ (Смолян - Златоград) и Форум „Истър“ (Силистра - Алфатар - Тутракан). Участници в срещата бяха представители от двете оперативни групи, модератори и екип на ФРМС.

Участниците бяха запознати и с две тематично свързани инициативи - изграждане на транснационална мрежа на градовете на КИН, представена от Софи Латайад, аташе на Френския културен институт, и схема за експертна доброволческа помощ от Община Лозана, представена от Гергана Даскалова.

На 15 юни 2006 г. в Силистра се проведе информационен семинар за общинските съветници на тема „**Пътят на Структурните фондове на Европейския съюз до България**“. Информационният семинар е инициатива на ФРМС, фокусирана върху подобряване на познанията на общинските съвети и общинските администрации относно политиките и финансовите инструменти на Европейския съюз (ЕС) през новия програмен период (2007 - 2013 г.), както и запознаване на участниците с цялостната логика и връзката между политиките и целите на ЕС и националните стратегически и

програмни документи.

Информационният семинар предложи преглед на националната оперативна програма „Регионално развитие“, оперативна програма „Административен капацитет“ и Националния стратегически план за развитие на селските райони, в рамките на които общините имат най-важна роля и възможности за директно участие и финансиране на местни проекти.

Семинарът се осъществи с финансовата подкрепа на ААМР. Лектори бяха Николета Ефремова и Татяна Цанева, ФРМС.

Фондацията за реформа в местното самоуправление организира втори пореден курс за **обучение на специалисти по местно икономическо развитие** от общините, които участват в Българското партньорство за местно икономическо развитие. Обучението се проведе от 18 до 22 юни 2006 г. Програмата включваше разнообразни практически занятия, насочени към подобряване на презентационните умения на специалистите и към цялостната им подготовка за работа с инвеститори.

В обучението участваха като консултанти двама американски експерти от Община Обърн, Алабама - г-жа Мейгън Макгоуен, зам.-директор „Икономическо развитие“, и г-н Кари Кокс, директор отдел „Развитие на работната сила“.

На 20 юни 2006 г. Технически университет - София и Фондация за реформа в местното самоуправление подписаха **споразумение за партньорство**. За ФРМС Меморандумът бе подписан от г-жа Гинка Капитанова, изпълнителен директор на Фондацията, а за ТУ - София - от проф. Камен Веселинов, ректор на Университета.



ТУ - София и ФРМС взеха решение да обединят усилията и капацитета си за активното и пълноценно участие при изграждане на е-Управление в България и създаване на съвременна и ефективна публична администрация, работеща със съвременни програмни продукти и технологии.

Двете страни постигнаха договореност да си сътрудничат в областите:

1. Информационни технологии за общинските и областните администрации;
2. Правила и вътрешноеведомствени документи в областта на е-администрацията;
3. Научно-изследователска дейност;
4. Съвместно участие в национални проекти и проекти на Европейския съюз, свързани с изграждане на е-Управление.

**Н**а 29 юни 2006 г. в Гранд хотел „София“, зала „София“, ФРМС проведе международна конференция **„Управление и поддръжка на жилищния фонд в България: поуки и възможности от практиката на страните членки на Европейския съюз“**.

Целта на конференцията бе да запознае участниците с досегашните реформи в българския жилищен сектор и международния опит в тази област, както и да даде възможност да се извлекат изводи от европейската практика. Специалисти от **Литва, Румъния и Холандия** споделиха опита на своите страни в тази сфера.

Конференцията се проведе в рамките на проект „Укрепване на ролята на местните власти и третия сектор в областта на жилищната политика в България“, финансиран от холандското Министерство на външните работи и реализиран от ФРМС съвместно с Институт по жилищна политика и градоустройство - Ротердам и PRC Bouwcentrum, Холандия.

Але Елберс, PRC Bouwcentrum, и Клаудио Ациоли, Институт за жилищна политика, споделиха „Европейския опит с възстановяването на високи многофамилни комплекси: изводи за България“; Стойчо Мотев, Национален център за териториално развитие, разгледа „Реформите в българския жилищен сектор: досегашни постижения, роли и отговорности на различните заинтересовани страни за разрешаване на проблемите с високите многофамилни сгради“; Вилма Вайкюниене, Министерство на околната среда на Република Литва, представи „Жилищната ре-

форма и реновиране на високи многофамилни сгради в Литва“; Нико Таралунга, Институт за жилищна политика, Румъния, говори по темата „Жилищната реформа и реновиране на високи многофамилни сгради в Румъния: стъпки към интегриране в Европейския съюз“; Харм-Ян Елевенд, ръководител на проекта и директор планиране и градско възстановяване на район Югоизточен Амстердам, се спря на „Градско възстановяване и широкомащабно реновиране на високи жилищни сгради: програма Билмермиър в Амстердам, Холандия, финансирана от ЕС“; Але Елберс, PRC Bouwcentrum, разгледа „Европейски съюз и жилищна политика. Пътят на България за получаване на финансиране от европейските фондове“; Фери ван Вилгенбург, управител поддръжка на недвижими имоти, Вонард, Холандия, представи „Организационни и финансови механизми в подкрепа на поддръжката на жилищния фонд“.

В семинара участваха над 70 експерти, представители на централната и местната власт, на регионални и професионални асоциации, бизнес организации, банки и др.

**В** рамките на проект „Селска мрежа и ЛИДЕР“ Министерството на земеделието и горите (МЗГ) на Правителството на Република България, Програмата на ООН за развитие (ПРООН) и Фондацията за реформа в местното самоуправление (ФРМС), ФРМС обяви **конкурс за лого на Национална селска мрежа - България** (НСМ). Краен срок: **15 юли 2006 г.**

Знакът трябва да олицетворява **мисията на българската селска мрежа:**

- **да обедини** заинтересованите от селското развитие организации и институции на всички нива - местни, регионални и национални НПО и техните мрежи; съществуващите и новите местни инициативни групи, национални и регионални сдружения на общините, НПО в областта на устойчивото местно и селско развитие, сдружения на производители, браншови организации и асоциации;

- **да информира** и обучава своите членове, както и да способства за обмяна на добри практики;

- **да представлява** своите членове на национално и международно ниво;

- **да подкрепя** интегрираното развитие на селските райони.

За повече подробности вижте сайта на ФРМС [www.flgr.bg](http://www.flgr.bg)

## КОНКУРС ЗА МЛАДИ ПОЕТЕСИ НА ИМЕТО НА ДОРА ГАБЕ

*Краен срок: 1 август 2006 г.*

На 28 август т.г. се навършват 120 години от рождението на нашата поетеса. Община Генерал Тошево, Съюз на българските писатели, Издателска къща „Пламяк“, НЧ „Дора Габе“, с. Дъбовик, Издателска къща „Няголова-Кавалет“, Варна, обявяват Шести национален литературен конкурс за млади поетеси „Дора Габе“. Право на участие имат авторки до 30-годишна възраст, които следва да представят до 5 свои стихотворения без ограничения в размера. Ще бъдат присъдени Награда на Съюза на българските писатели - 1, 2 и 3-та награда за цикъл стихове; 1, 2 и 3-та награда за отделни стихотворения. Церемонията по връчването е на 6 октомври 2006 г. в Генерал Тошево. Изпращайте творбите си на адрес: София 1000, ул. „6 септември“ 35, Съюз на българските писатели, за Христо Ганев

## ЛИТЕРАТУРЕН КОНКУРС ЗА ХУМОРИСТИЧНО ПРОИЗВЕДЕНИЕ - ХАСКОВО 2006

*Краен срок: 15 август 2006 г.*

Община Хасково, Ъкъдемия „Каунъ“ и КДК Хасково обявяват Литературен конкурс за хумористично произведение - стихотворение, фейлетон, разказ до 30 реда и карикатура - А4 на тема „Чешитите от моя град“. Конкурсът се организира в рамките на традиционния едноминутен фестивал на смеха в Хасково и с помощта на хумористичния вестник „Каунъ“.

Творбите се приемат на адрес:

6300 Хасково, п.к. 52

или на имейл: [haskovskikaun@abv.bg](mailto:haskovskikaun@abv.bg)

Наградите ще бъдат връчени на 9.09.2006 г. в гр. Хасково

## ЛИТЕРАТУРНА НАГРАДА „СВЕТЛОСТРУЙ“ ЗА ИЗВЪНСТОЛИЧНИ АВТОРИ

*Краен срок: 20 август 2006 г.*

Община Иваново и Кметство Щръклево, Област Русе, със съдействието на Дружеството на писателите - Русе обявяват, че за осми път ще бъде присъдена

Литературна награда „Светлоструй“ на името на известния литературен вестник в провинцията, излизал в периода 1928-1938 г. в с. Щръклево.

Наградата се дава на всеки две години - в случая: за най-добри книги, издадени в периода 2003 г. - август 2006 г. в следните жанрове: Поезия; Белетристика; Публицистика. За нея кандидатстват извънстолични автори, нечленуващи в национални писателски сдружения или съюзи и не по-възрастни от 40 години.

Връчването на наградата ще се извърши на Литературния празник в с. Щръклево на 29 септември 2006 г.

Авторите да изпращат книгите си в два екземпляра на адрес:

7078 с. Щръклево, област Русе, музейна сбирка „СВЕТЛОСТРУЙ“.

Община град Добрич и Сдружение на писателите - град Добрич обявяват Национален конкурс на тема:

“ДОБРУДЖА - НАЧАЛОТО И БЕЗКРАЯ НА БЪЛГАРИЯ“

по случай 90 години от Добричката епопея  
*Краен срок: 30 септември 2006 г.* (важи датата на пощенското клеймо)

В конкурса могат да участват автори от страната без ограничения на възрастта. Ще бъдат раздадени следните награди:

1. Една награда за поезия - 200 лв. (цикъл до три стихотворения или поема)
2. Една награда за къс разказ или есе (до 4 страници) - 200 лв.
3. Една награда за голямо произведение - 400 лв. (роман, новела, повест, драма)

Авторите трябва да покажат отношението си към миналото, настоящето и бъдещето на Добруджа във всички сфери на живота в духовен план. Творбите трябва да са непубликувани и в три екземпляра.

Адрес на изпращане на творбите: 9300 Добрич, ул. „България“ 1 офис 810, Сдружение на писателите (за конкурса).  
За повече информация: +02 58 602 135 (от 14 до 18 ч.)

Наградите ще се връчат на 1 ноември - Деня на народните будители

