

Част 9 Създаване на правила за привеждане в действие

При етажната собственост съществува относително „ограничаване“ на индивидуалната собственост, породено от наличието на общо притежавани части на сградата, които се ползват равнопоставено от всички. В този смисъл особено важно става регулирането на това живеене в съобщност, за да се осигури запазването на индивидуалните интереси на всички членове на сдружението, да не се допуска оцетяването на определени индивидуални интереси за сметка на други, както и да се защити общият интерес. Това изключително трудно равновесие може да се постигне с помощта на създаването на вътрешен правилник на сдружението, който да регулира отношенията вътре в общността. Този правилник обаче би останал само кух документ ако не се включат и определени правила за неговото привеждане в действие.

Значение на различните видове правила

Всяко сдружение на собственици има свой собствен уникален набор от характеристики, в които се включват не само физическите параметри на сградата, нейното състояние, но и демографските характеристики на неговите членове. Осигуряването на приятна среда за живеене и технически изправна сграда може да изисква различни мерки в зависимост от специфичните характеристики на сдружението.

Политиките и изискванията в договора за сдружаване могат да дадат на собствениците насока за начина, по който да направляват и ръководят сдружението, но той обикновено не предлага правила за ежедневното общуване, от които обитателите имат нужда. С тази цел всяко сдружение на собственици създава свой вътрешен правилник и съответните правила за неговото спазване и привеждане в действие.

Един стандартен правилник и набор от правила за неговото прилагане никога няма да бъде достатъчно добър за всички сдружения на собственици. Ето защо задача на всяко сдружение е разработването на свой собствен правилник и правила за привеждането му в действие, които да отчитат уникалните характеристики на конкретната общност. В приложение 3 на наръчника са дадени два примерни варианта за Правилник на сдружението на собственици. Те се основават на дългогодишния холандски опит и могат да бъдат използвани като изходна основа.

Разпределение на отговорностите в сдружението на собственици

Разпределението на функциите в рамките на сдружението на собственици трябва да се основава преди всичко на доброволното начало. Отделните членове на сдружението познават най-добре вътрешния живот в етажната собственост и имат ясна представа за това кой и доколко може да допринесе за успешното функциониране на сдружението при максималното запазване на общите интереси. Обикновено явление е съществуването на неформален лидер на общността, който в определен момент може да поеме наотварчането с обществени функции, което води и до институционализиране на неговото лидерство. Много често вътре в изпълнителното тяло на сдружението има един член, който е активен и на практика управлява дейността на сдружението. В повечето случаи това лице се припокрива с неформалния лидер на общността, който става и председател на сдружението, а може също така да работи и като управител на собствеността.

Разпределението на отговорностите се обуславя от организационната структура на сдружението и неговия устав. Едновременно с това обаче за всяко сдружение това разпределение на отговорностите трябва да се обвърже и с определени правила на съжителство, които са особено важни при уравнивяването на индивидуалните и общите интереси на собствениците. При етажната собственост имаме относително „ограничаване“ на индивидуалната собственост, породено от наличието на общо притежавани части на сградата, които се ползват равнопоставено от всички.

В този смисъл особено важно става регулирането на това живеене в съобщност, за да се осигури запазването на индивидуалните интереси на всички членове на сдружението, да не се допуска ощетяването на определени индивидуални интереси за сметка на други, както и да се запази общият интерес. Това изключително трудно равновесие може да се постигне с помощта на създаването на вътрешен правилник на сдружението, който да регулира отношенията вътре в общността. Този правилник обаче би останал само кух документ ако не се включат и определени правила за неговото привеждане в действие.

Създаване на правила за привеждане в действие

Правилата за съобщество са свързани със следните основни параметри, които най-често стават повод за конфликти:

- Спазването на приети от вътрешния правилник норми на обитаване;
- Дневното ползване на индивидуалните жилища;
- Заетостта на жилищата;
- Използването на общите части на сградата;
- Гостите и отдаването под наем;

- Нанасянето в новото жилище и доставки;

Това обикновено са и критичните места, където се преплитат индивидуалните интереси, а често се оцелява и общият интерес. Създаването на проблеми вътре в общността неминуемо се отразява върху функционирането на сдружението като цяло. Условие за избягването на тези конфликти е съобразяването с доброволно приетия вътрешен правилник на сдружението, което от своя страна се гарантира от включените в него предпазни правила за привеждане в действие.

Тези правила се основават на равнопоставеното отношение към всеки член на сдружението, който нарушава приетите правила. Комуникацията в тези случаи трябва да е лична. Възможни са следните процедурни подходи:

- Личен разговор с цел да се изясни ситуацията и да се преодолее конфликта;
- Изпращане на приятелско писмо за напомняне, което да даде краен срок за спиране на съответното нарушение;
- Изпращане на писмо за необходимостта от изслушване пред управителното тяло на сдружението ако след крайния срок нарушението продължава;
- Изпращане на известие за изслушване пред изпълнителния комитет на сдружението;
- Изслушване и дискусия върху възникналия казус;
- Уведомяване за решението на управителния комитет, който налага санкции в съответствие с регламентите във вътрешния правилник на сдружението;

В архива на сдружението се запазват копия от всички писма и последващи действия, които биха послужили пред съответните органи и институции в случай на продължаващо системно неспазване на приетите правила на обитаване в етажната собственост и евентуално сериозно нарушаване на индивидуални или общи интереси.