

ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА
СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ
КАТЕДРА „БИЗНЕС, ИНВЕСТИЦИИ, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“

Приета от ФС протокол № 11/ 25.04.2024 г.
Приета от КС протокол № 11/ 16.04.2024 г.

УТВЪРЖДАВАМ:
Декан:
(доц. д-р Денка Златева)

У Ч Е Б Н А П Р О Г Р А М А

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „ПРОФЕСИОНАЛНО УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ”

ЗА СПЕЦ: „Недвижими имоти и инвестиции“;

ОКС „бакалавър“ – редовно обучение

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 3; СЕМЕСТЪР: 6

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 180 ч.; в т.ч. аудиторна 60 ч.

КРЕДИТИ: 6

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО (часове)</i>	<i>СЕДМИЧНА НАТОВАРЕНОСТ (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:		
т.ч.		
• ЛЕКЦИИ	30	2
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	30	2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	120	-

Изготвили програмата:

1.
(проф. д-р Стоян Стоянов)
2.
(гл. ас. д-р Севдалина Христова)

Ръководител катедра:
„Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ (доц. д-р Тодор Райчев)

I. АНОТАЦИЯ

Учебната дисциплина „Професионално управление на етажната собственост“ е предназначена за студентите от специалност „Недвижими имоти и инвестиции“ в ОКС „бакалавър“ и има за цел да формира основни знания, свързани с управлението на етажната собственост. Изясняват се основните теоретични въпроси на етажната собственост, сдруженията на собствениците и възможностите за управление от професионален домоуправител.

Ролята на дисциплината е усвояването от студентите на знания и умения в областта на управлението на собствеността като цяло и по-конкретно при управлението на етажната собственост.

Очакваните резултати от обучението по дисциплината са: а) студентите да придобият знания и разбиране за основните понятия, методологията научните методи и практическите подходи за управлението на етажната собственост; б) студентите бакалаври да могат да прилагат знания и умения за разработване на планове за управление на етажната собственост, да организират избора на органи за управление на етажната собственост, да прилагат европейски практики за добро управление на етажната собственост; в) да придобият способност за непрекъснато разширяване на знанията и формирането на нови практически умения за подобряване на управлението на етажната собственост.

Съдържанието обхваща същността на етажната собственост, управлението на етажната собственост, органите за управление на етажната собственост, европейските практики при управление на етажната собственост, като основен фокус се поставя на дейността на професионалните домоуправители – техните функции и задължения.

Съгласно препоръката на Съвета на Европейския съюз от 22 май 2018 г. в хода на обучението по дисциплината се прилагат и развиват следните ключови компетентности:

- цифрова – група 4. Способност за работа с електронни таблици, създаване и споделяне на цифрово съдържание, познаване на възможностите на електронни системи за управление на етажната собственост с цел решаване на различни проблеми в контекста на поддържането на общите части, финансовото планиране, комуникацията със съсобствениците и др.;

- гражданска – група 6. Способност за разбиране, уважение и прилагане на правни регулации (права и отговорности на собствениците, общностите от съсобственици и домоуправителите на сградите), етични норми (прозрачност, справедливост и уважение към разнообразието на интересите на съсобствениците) и социални стандарти (поддържане на хармонични отношения в общността на съсобствениците).

- предприемаческа – група 7. Развиване на аналитичност, управленски умения и умения за работа в екип, социална и обществена ангажираност и способност за анализ на икономически показатели с оглед разработването и изпълнението на планове, основаващи се на идентифицирани възможности за подобрене и оптимизация управлението на етажната собственост.

Дисциплината има хибриден характер, тъй като комбинира различни методи на обучение и използва различни ресурси за учене. Провеждат се традиционни лекции за представяне на теоретичните аспекти на етажната собственост и интерактивни упражнения, по време на които се обсъждат казуси от реалния живот, решават се проблеми и се анализират реални ситуации от практиката. По дисциплината са налични електронни учебни материали, публикувани в платформата за електронно обучение eLearn, които дават възможност за по-голяма гъвкавост за самостоятелното изучаване от студентите на отделните тематични единици по дисциплината.

Интердисциплинарният подход развит в учебната дисциплина се реализира посредством комбинирането и надграждането на знания и практически умения от различни предметни области (икономика, право, психология и др.), които са от ключово значение за успешното управление на етажната собственост, като познаване на нормативните регулации и правила, уреждащи правото на собственост; познания в области като поддръжката на сгради, енергийна ефективност, сигурност и други; умения в областта на управлението на конфликти, комуникациите и междуличностните отношения.

II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

№. по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	СЗ	ЛУ
ТЕМА 1. ВЪВЕДЕНИЕ В ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
1.1	Същност на етажната собственост			
1.2	Индивидуални обекти на собственост в жилищни сгради в режим на етажна собственост			
ТЕМА 2. ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ В СИСТЕМАТА НА СОБСТВЕНОСТТА		2	2	
2.1	Видове недвижими имоти			
2.2	Недвижими имоти в режим на индивидуална собственост			
2.3	Недвижими имоти в режим на съсобственост			
ТЕМА 3. УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
3.1	Същност на управлението на етажната собственост			
3.2	Ограничения при управлението на етажната собственост			
3.3	Обща характеристика на органите на управление на етажната собственост			
3.4.	Отношения в сдруженията на собствениците на сгради в режим на етажна собственост			
ТЕМА 4. АНАЛИЗ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
4.1	Анализ на състоянието на жилищния сграден фонд			
4.2	Методика за анализ на управлението на етажната собственост			
4.3	Оценка на състоянието на управлението на жилищните сгради в режим на етажна собственост			
ТЕМА 5. ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
5.1	Същност на системата за управление на етажната собственост			
5.2	Модел за финансиране на поддържането и обновяването на етажната собственост			
5.3	Основни регламенти и документи при управлението на етажната собственост			
ТЕМА 6. ПУБЛИЧНО-ЧАСТНО ПАРТНЬОРСТВО ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
6.1	Същност на публично-частното партньорство			
6.2	Осигуряване на услуги на собствениците на обекти в режим на етажна собственост чрез публично-частно партньорство			
ТЕМА 7. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ В СДРУЖЕНИЯТА НА СОБСТВЕНИЦИТЕ И ДРУГИ ЗАИНТЕРЕСОВАНИ СТРАНИ		2	2	
7.1	Сдружение на собствениците			
7.2	Същност и класификация на взаимоотношенията на сдруженията на собствениците			

7.3	Основни принципи за добро управление на етажната собственост			
7.5	Фактори за подобряване на взаимоотношенията на сдруженията на собствениците			
ТЕМА. 8. ФИНАНСОВИ АСПЕКТИ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
8.1	Тарифиране и таксуване на съсобствениците			
8.2	Финансов план (бюджет) на сдруженията на собствениците			
8.3	Особености на отчитането на разходите за етажната собственост			
8.4	Етапи на годишни отчети при управление на етажната собственост			
ТЕМА 9. СЪСТОЯНИЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ СГРАДИ В РЕЖИМ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
9.1	Физическо състояние на жилищните сгради в режим на етажна собственост			
9.2	Състояние на жилищния стандарт на населението в България			
9.3	Обновяване на жилищните сгради в режим на етажна собственост в България			
ТЕМА 10. ЕВРОПЕЙСКИ ПРАКТИКИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ		2		
10.1	Органи и структури на управление на етажната собственост			
10.2	Професионалният домоуправител при управление на етажната собственост			
10.3	Фактори за подобряване на управлението на етажната собственост			
ТЕМА 11. ПРОФЕСИОНАЛЕН ДОМОУПРАВЛИТЕЛ		3	3	
11.1	Обхват на услугите и дейността на професионалния домоуправител			
11.2	Предимства и недостатъци на управлението на етажната собственост чрез професионален домоуправител			
ТЕМА 12. ДИГИТАЛИЗАЦИЯ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
12.1	Софтуерни решения при управление на етажната собственост			
12.2	Електронни регистри за професионалните домоуправители и етажната собственост			
ТЕМА 13. ПРОФЕСИОНАЛНИ ОРГАНИЗАЦИИ И СДРУЖЕНИЯ НА ПРОФЕСИОНАЛНИТЕ ДОМОУПРАВИТЕЛИ		2	2	
13.1	Националната Асоциация на Домоуправителите в Република България			
13.2	Асоциация за управление на етажната собственост			
13.3	Асоциация на дружествата управляващи етажна собственост			
ТЕМА 14. МЕДИАЦИЯ И ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ		2	2	
14.1	Комуникация и междуличностни взаимоотношения между съсобствениците			
14.2	Същност и роля на медиацията при решаването на спорове			
14.3	Ред за решаване на спорове за етажна собственост чрез медиация			
ОБЩО		30	30	

III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
1.	Семестриално оценяване		
1.1.	Тест	1	30
1.2.	Казус	1	20
1.3.	Практическа задача	1	20
Общо за семестриалното оценяване:		3	70
2.	Сесийно оценяване		
2.1.	Изпит	1	50
Общо за сесийното оценяване:		1	50
Общо за всички форми на контрол:		4	120

IV. ЛИТЕРАТУРА

ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Закон за управление на етажната собственост, Обн. ДВ. бр.6 от 23 януари 2009 г. с посл. изм. и доп.
2. Маринова, Бисерка (2024). Етажната собственост в нормативната уредба и в практиката. София: Труд и право.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:

1. Бъчварова, М., М. Цветковска. (2013). Вещно право. Варна: Наука и икономика.
2. Желев, Иван и др. (2010) Сдруженията на собствениците в системата на управление на етажната собственост, Варна: Унив. изд. Наука и икономика.
3. Калинков, К. и др. (2009). Управление на етажната собственост в България условията на евроинтеграция. Варна: Наука и икономика.
4. Ставру, Стоян (2018). Предизвикателства: Етажната собственост 2008 - 2018 - том 1. София: Сиела.
5. Ставру, Стоян (2018). Предизвикателства: Етажната собственост 2008 - 2018 - том 2. София: Сиела.
6. ФорКом (2016). Домова книга и други формуляри. Стартов пакет по ЗУЕС за етажна собственост. София: ФорКом.