Управление на етажна собственост със сдружение на собствениците

Процедурата е регламентирана от:
ЗАКОН за собствеността (ЗС) - чл. 37 - чл. 46
ЗАКОН за управление на етажната собственост (ЗУЕС) - чл. 25 - чл. 37
ЗАКОН за юридическите лица с нестопанска цел (ЗЮЛНЦ)

Цел на процедурата

Настоящата процедура има за цел да представи условията и реда за създаване на сдружение на собствениците на етажна собственост (ЕС).

Сдружението на собствениците е една от формите на управление на етажната собственост, наред с общото събрание (чл. 9 от ЗУЕС).

Етажна собственост възниква, когато етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тавана или зимника, принадлежат на отделни собственици - държавата, общините и други юридически или физически лица (виж чл. 37 и 38 ЗС). Дяловете на отделните съсобственици в общите части са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на ЕС (чл. 40, ал. 1, изр. 1 от ЗС).

Право на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на ЕС е да участват в управлението на ЕС, а обитателите имат право да участват в управлението на ЕС със съвещателен глас (чл. 5, ал. 1, т. 2 и ал. 4 от ЗУЕС). Една от формите на управление на ЕС е сдружението на собствениците (чл. 9 от ЗУЕС).

Управлението обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сграда в режим на ЕС, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите (чл. 8, ал. 1 от ЗУЕС).

Сдружението на собствениците е юридическо лице, създадено по реда на ЗУЕС, което има за предмет извършване на дейности, свързани с управлението на общите части на ЕС. Сдружението може да усвоява средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или да използва собствени средства с цел основен ремонт и/или основно обновяване на сгради в режим на етажна собственост, както и средства от други източници на финансиране. Сдружение на собствениците може да се създаде за един или повече от един вход на сградата или за няколко сгради в режим на етажна собственост, които са изпълнени при свързано застрояване (чл. 9, чл. 25, ал. 1, 2 и 4 от ЗУЕС).

Учредяване на сдружение на собствениците

Сдружението на собствениците се учредява от учредителното събрание на собствениците на самостоятелни обекти, които собственици представляват не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части на ЕС (чл. 25, ал. 3 от ЗУЕС). Всеки собственик може да поиска свикване на учредително събрание и да предложи проект на споразумение за създаване на сдружението (чл. 26, ал. 1 от ЗУЕС).

Общото събрание се свиква чрез покана, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата най-малко 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - най-малко 24 часа преди това, и се поставя на видно място в етажната собственост, като задължително се отбелязват датата и часът на поставянето върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол. В поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му. Общото събрание може да бъде насрочено и да се проведе най-рано на осмия ден след датата на поставяне на поканата, а в неотложни случаи – не по-рано от 24 часа след поставянето й (чл. 13, ал. 1, 7 от ЗУЕС).

Собственик или ползвател, който не обитава самостоятелния си обект или ще отсъства повече от 1 месец уведомява писмено управителя/председателя на УС като посочи електронна поща, адрес в страната и телефонен номер, на който да му бъдат изпращани покани за ОС (чл. 13, ал. 4 - 7 от ЗУЕС).

Поканата съдържа дневния ред, мястото, датата и часа за провеждане на събранието. Към нея се прилага и проектът на споразумение за създаване на сдружението (чл. 26, ал. 3 от ЗУЕС).

Учредително събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представител собственици, които представляват не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части на ЕС (чл. 25, ал. 3 от ЗУЕС). Собственик, който не може да участва в УС, може да упълномощи писмено да го представлява (чл. 14, ал. 1 - 4 от ЗУЕС):

1. пълнолетен член на домакинството му, който е вписан в книгата на етажната собственост;
2. друг собственик;
3. друго лице, с нотариално заверено пълномощно;
4. адвокат с писмено пълномощно.

Когато в ЕС собственици са и общините, държавата или юридически лица, упълномощаването се извършва съответно от кмета, областния управител, съответния министър или управителните органи на юридическите лица.

Едно лице може да представлява най-много трима собственици.

Участието на пълномощник се отразява в протокола на УС, а копие от пълномощното се прилага към него (чл. 14, ал. 5 от ЗУЕС).

Учредителното събрание се председателства от собственик, избран с гласовете на повече от половината от представените идеални части от общите части. По предложение на председателстващия се избира и протоколчик (чл. 27, ал. 3 от ЗУЕС).

Учредителното събрание:

1. приема решение за учредяване на сдружението единодушно;
2. определя наименованието на сдружението единодушно, като то трябва да съдържа задължително името на населеното място, пълен административен адрес и район;
3. приема споразумение за създаване на сдружението с единодушие;
4. избира управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор) с мнозинство повече от половината от собствениците;
5. може да определи срок за съществуването на сдружението с единодушие (чл. 27, ал. 4 и 5 от ЗУЕС).

Протоколът от учредителното събрание и приетото споразумение за създаване на сдружението се съставят в два еднообразни екземпляра и се подписват от всички членове на сдружението или от техните представители (чл. 27, ал. 6 от ЗУЕС).

Със споразумението за създаване на сдружение на собствениците се определят (чл. 28 от ЗУЕС):

1. наименованието на юридическото лице и неговия адрес;
2. предмета на дейност на сдружението и срока, за който се учредява;
3. реда за приемане на решения;
4. състава, мандата и организацията на работа на управителния съвет (управителя) и контролния съвет (контрольора);
5. други условия, за които собствениците се споразумяват.

Председателят на управителния съвет (управителят) в 14-дневен срок от провеждането на учредителното събрание внася в съответната общинска администрация заявление за вписване на сдружението в публичен регистър.

Към заявлението се прилагат следните документи (чл. 29 от ЗУЕС).

1. списък на собствениците, участващи в сдружението, с трите им имена и адреса в ЕС;
2. копие от протокола на учредителното събрание, заверено от председателя на управителния съвет (управителя);
3. копие от приетото споразумение, заверено от председателя на управителния съвет (управителя);
4. нотариално заверени образци от подписите на лицата, представляващи сдружението.

Общо събрание

Общото събрание на сдружението се състои от всички собственици на самостоятелни обекти в ЕС. Общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, свикващи ОС, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата, не по-късно от 7 дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи - най-малко 24 часа преди това (чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС).

Собственик или ползвател, който не ползва самостоятелния си обект уведомява писмено управителя/УС, като посочва електронна поща, адрес в страната и телефон. При съсобственост върху самостоятелен обект с връчването на поканата на един от съсобствениците се смята, че са поканени и другите съсобственици. В поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му (чл. 13, ал. 2 и 7 от ЗУЕС).

Освен в неотложни случаи, общото събрание не може да се свиква в:

1. дни, обявени за официални празници;

2. дни, обявени от Министерския съвет за почивни (чл. 13, ал. 8 от ЗУЕС).

Собственик или ползвател, който не може да участва в общото събрание, може да упълномощи писмено пълнолетен член на домакинството си, вписан в книгата на ЕС или друг собственик, който да го представлява. Когато в етажната собственост собственици са и общините, държавата или юридически лица, упълномощаването се извършва съответно от кмета, областния управител, съответния министър или управителните органи на юридическите лица. Собственик или ползвател може да упълномощи с нотариално заверено пълномощно и друго лице, което да го представлява. Едно лице може да представлява най-много трима собственици или ползватели. Участието на пълномощник се отразява в протокола на общото събрание, а копие от пълномощното се прилага към него (чл. 14 от ЗУЕС). Общото събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. Ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум, то се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята законно, ако на него са представени не по малко от 33 на сто от идеални части от общите части на етажната собственост. Когато и в този случай липсва изискуемият кворум, събранието се провежда на следващия ден, а ако той е почивен или официален празник, в следващия работен ден, в часа и на мястото, посочени в поканата за свикване на общото събрание. Ако липсва необходимият кворум събранието се провежда по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, колкото и идеални части от общите части на етажната собственост да са представени (чл. 15 от ЗУЕС).

Общото събрание се провежда на подходящо място в етажната собственост, прилежащата й площ или на друго място в близост до нея и се председателства от председателя или друг член на управителния съвет или от управителя. Общото събрание на собствениците не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи.

За провеждането на общото събрание се води протокол. Протоколчикът се избира с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия. Протоколът съдържа датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, номера на самостоятелния обект, начина по който са гласували лицата – „за", „против" или „въздържал се", техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Протоколът се изготвя в 7-дневен срок от провеждането на събранието и се подписва от председателстващия и протоколчика. Отказът да се подпише протоколът се отбелязва в него. Съобщение за изготвения протокол се се поставя и на видно място в етажната собственост. За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на управителния съвет (управителя) и един собственик, ползвател или обитател, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола от провеждане на общото събрание, заверен с надпис "Вярно с оригинала", и приложенията към него се предоставят на собствениците, ползвателите или обитателите, а в случаите по чл. 13, ал. 2 от ЗУЕС се изпраща на посочената електронна поща или адрес в страната. Когато в тези случаи лицето не е посочило електронна поща или адрес в страната, на които да се изпращат копия на протоколи, то се смята за уведомено с поставяне на съобщението (чл. 16, ал. 1 - ал. 7 от ЗУЕС).

Всеки член на общото събрание може да оспори съдържанието на протокола, включително достоверността на отразените в него решения. Оспорването се извършва писмено пред управителния съвет (управителя) в 7-дневен срок от съобщението за изготвения протокол, но не по-късно от един месец в случаите, когато собственикът, ползвателят или обитателят отсъства (чл. 16, ал. 9 от ЗУЕС).

В общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата. Общото събрание на собствениците приема решения:

1. единодушно - за предприемане на действия за надстрояване и пристрояване, за учредяване право на ползване или право на строеж, както и за промяна предназначението на общи части;

2. с мнозинство не по-малко от 75 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост - за изваждане на собственик или ползвател по реда на чл. 45 от Закона за собствеността, като собственикът, за когото се отнася решението, не участва в гласуването, при спазване на изискванията за кворум; за извършване на полезни разходи, за получаване на кредит; за опрощаване на финансови задължения, както и за разсрочване или отсрочване на изпълнението им;

3. с мнозинство не по-малко от 67 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост - за основно обновяване, за извършване на основен ремонт, за усвояване на средства от фондовете на ЕС, държавния/общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии, собствени средства или други източници на финансиране;

4. с мнозинство повече от 50 на сто идеални части от общите части - за поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, за присъединяване към топлопреносна, водо-, електро-, газо- снабдителна мрежа, за прекратяване на топло- и газо- снабдяването и за прекратяване на сдружението.

5. с мнозинство не по-малко от 67 на сто от представените идеални части в сдружението за прекратяване на сдружението;

6. с мнозинство повече от 67 на сто от представените идеални части в сдружението.за възлагане правомощията или част от тях на управителния съвет (управителя), както и за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата, на юридически или физически лица, които не са собственици;

7. с мнозинство, повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост - за решения извън горепосочените случаи (чл. 33 от ЗУЕС).

При необходимост от решаване на въпрос, който е свързан с общи части на две или повече етажни собствености, може да се проведе съвместно общо събрание, за участието в което етажните собствености излъчват равен брой представители. Съвместното общо събрание се свиква по инициатива на управителния съвет (управителя) на една от етажните собствености и се провежда по общите правила за провеждане на общо събрание по този закон. Решенията се приемат с мнозинство две трети от присъстващите (чл. 18 от ЗУЕС).

Общото събрание има следните правомощия (чл. 11, ал. 1 от ЗУЕС):

1. приема, изменя и допълва правилник за вътрешния ред на етажната собственост;

2. избира и освобождава членове на управителния съвет (управител),

3. избира и освобождава касиер;

4. избира и освобождава членове на контролния съвет (контрольор);

5. приема годишен бюджет за приходите и разходите и одобрява годишните отчети на управителния съвет (управителя), както и на контролния съвет (контрольора);

6. определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата;

7. определя размера на паричните вноски във фонд "Ремонт и обновяване";

8. приема план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, включително и по изпълнение на предписаните мерки в техническия паспорт, или на други предписания на компетентните органи, както и одобрява годишния отчет на управителния съвет (управителя) за изпълнението му;

9. приема изменения в плана за извършване на ремонти, когато се налагат непредвидени разходи;

10. приема решения за извършване на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършване на полезни разходи, както и за определяне на размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт;

11. приема решения за отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части на сградата при спазване на нормите за пожарна и аварийна безопасност;

12. приема решения за основен ремонт и/или основно обновяване на сградата;

13. приема решения за предприемане на подготвителни действия за учредяване на право на ползване, строеж, надстрояване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части при спазване изискванията на действащото специално законодателство;

14. приема решения за поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата;

15. приема решения за изваждане от сградата на собственик, ползвател или обитател по реда на чл. 45 от Закона за собствеността за определен срок, но не по-дълъг от три години;

16. приема решения за извършване на дейности във връзка с топлоснабдяването, водоснабдяването, електроснабдяването, газоснабдяването, санитарно-хигиенните норми и предоставянето на други услуги когато това е предвидено в специални закони;

17. приема решения за създаване на условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания;

18. Приема решения за използване на общите части на сградата и прилежащата й площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми;

19. приема решения за сключване на договори с трети лица;

20. приема решения за промени в споразумението;

21. приема решение за прекратяване на сдружението;

22. може да приема решения за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като определя и конкретни правомощия на управителния съвет (управителя), които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица;

23. може да приема решения за получаване на кредити, безвъзмездна помощ и субсидии;

24. може да приема решения за опрощаване на финансови задължения, както и за отсрочване или разсрочване на изпълнението им;

25. може да упълномощи управителния съвет (управителя) да приеме решение за извършване на неотложни ремонти или на разходи, които не търпят отлагане;

26. приема решение за възлагане съставянето на технически паспорт за съществуващите сгради и одобрява договора с изпълнителя в рамките на нормативно установените срокове за изготвяне на технически паспорт;

27. приема доклада за извършеното обследване и направените оценки на техническите характеристики и съставения технически паспорт на сградата в рамките на нормативно установените срокове за изготвяне на технически паспорт;

28. приема решения по други въпроси, свързани с управлението на общите части.

Общото събрание не може да откаже приемане на решение за извършване на разходи, които са необходими за поддържането или за възстановяването на общите части на сградата. Приетите решения на общото събрание обвързват и нови собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост (чл. 11, чл. 32 от ЗУЕС).

Управителен съвет (управител)

Управителен съвет (управител) се избира за срок до две години (чл. 34, ал. 1 от ЗУЕС). Членове на управителния съвет могат да бъдат само собственици или лица, предложени от собственик, живеещи в сградата и вписани в книгата на ЕС. Мандатът на член на управителния съвет (управителя) може да се прекрати предсрочно при неизпълнение на задълженията му само с решение на общото събрание. Управителният съвет избира от своя състав председател, който свиква и ръководи неговите заседания. По решение на общото събрание на членовете на управителния съвет (управителя) и касиера може да се заплаща възнаграждение. По решение на общото събрание на собствениците и на сдружението правомощията на управителния съвет (управителя), контролния съвет (контрольора) и касиера могат да се възложат на управителния съвет (управителя), контролния съвет (контрольора) и касиера на сдружението. По решение на общото събрание на сдружението, прието с мнозинство повече от 67 на сто от представените идеални части в сдружението, правомощията на управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на физически лица, които не са собственици. Договорът за възлагане се одобрява с решение на общото събрание на сдружението, взето с мнозинство повече от 67 на сто от представените идеални части в сдружението, и се сключва от упълномощено от общото събрание на сдружението лице за срок до две години. В срока на договора избраното физическо или юридическо лице има правата, задълженията и отговорността на управителния съвет (управителя) по този закон. Когато сдружението е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или входа, управителният съвет (управителят), контролният съвет (контрольорът) и касиерът на сдружението изпълняват правомощията на управителния съвет (управителя), контролния съвет (контрольора) и касиера на етажната собственост (чл. 34 от ЗУЕС).

Правомощия на управителния съвет (управителя):

1. организира изпълнението на решенията на общото събрание;

2. представлява сдружението в отношенията му с органите на местната власт и с други правни субекти;

3. заявява за вписване промените в обстоятелствата, подлежащи на вписване в публичния регистър по чл. 44 от ЗУЕС;

4. подава заявление за регистрация в регистър БУЛСТАТ в 7-дневен срок след получаване на удостоверение за регистрация на сдружението;

5. при поискване издава на собствениците документ за наличието или липсата на задължения към сдружението;

6. упражнява други правомощия, възложени му от общото събрание (чл. 34, ал. 2 от ЗУЕС).

Контролен съвет (контрольор)

Контролният съвет (контрольорът) се избира за срок до две години и се състои от нечетен брой членове, определен с решение на общото събрание, но не по-малко от трима. Членовете на контролния съвет избират от своя състав председател. Контролният съвет (контрольорът) контролира дейността на управителния съвет (управителя) по изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание за изразходването на средствата на сдружението; извършва проверка на касата най-малко веднъж годишно и представя на общото събрание доклад за резултатите от нея.

Членове на контролния съвет могат да бъдат само собственици, които не са съпрузи, членове на домакинството, не са във фактическо съпружеско съжителство, не са в роднинска връзка помежду си, както и с членовете на управителния съвет, по права линия или по съребрена линия до втора степен. Контролният съвет провежда заседание най-малко веднъж на 6 месеца и приема решения с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от членовете му. За заседанията на контролния съвет се съставя протокол, който се подписва от присъствалите членове. По решение на общото събрание на членовете на контролния съвет (контрольора) може да се заплаща възнаграждение. Мандатът на член на контролния съвет (контрольора) може да се прекрати предсрочно при неизпълнение на задълженията му само с решение на общото събрание.

Контролният съвет (контрольорът) се отчита с писмен доклад пред общото събрание в края на мандата си. Докладът се предоставя за запознаване на всеки собственик при поискване (чл. 35 от ЗУЕС).

Прехвърляне на членство в сдружението

При промяна на собствеността върху самостоятелен обект членството в сдружението се прехвърля на новия собственик , като за задълженията към сдружението, станали изискуеми преди промяната на собствеността, отговаря старият собственик, освен ако при промяната на собствеността не е уговорено друго. Собственик не може да прекрати членството си в сдружението при одобрен проект на ЕС за усвояване на средства от Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии или собствени средства за основен ремонт и/или основно обновяване на сградата или части от нея. В този случай членството в сдружението може да се прекрати след изтичане на гаранционните срокове за извършените строителни и монтажни работи по проекта или не по-рано от 5 години от приключването им. Членството се прекратява след подаване на писмена декларация с нотариална заверка на подписа до управителния съвет (управителя) (чл. 30 от ЗУЕС).

Прекратяване на сдружението

Сдружението на собствениците се прекратява:

1. с решение на общото събрание;

2. при погиване на сградата или отделния вход в режим на ЕС;

3. с изтичане на срока, за който е учредено;

4. когато делът на представените идеални части спадне под изискуемия минимум.

Сдружението не може да се прекратява с решение на общото събрание при одобрен проект на ЕС за усвояване на средства от Европейския съюз или държавния бюджет за обновяване на сградата или части от нея. Сдружението може да се прекрати с решение на общото събрание след изтичане на гаранционните срокове по проекта за извършените строителни и монтажни работи или не по-рано от 5 години от приключването им.

Управителният съвет (управителят) в 14-дневен срок от настъпване на съответното обстоятелство подава заявление в общинската администрация за заличаване на регистрацията. В случаите, когато сдружението е прекратено по решение на общото събрание, към заявлението се прилага копие от решението, заверено от председателя на управителния съвет (управителя).

Когато в сдружението членуват всички собственици, в двумесечен срок от прекратяване на сдружението се свиква общо събрание на собствениците по реда на чл. 12 ЗУЕС.

При прекратяване на сдружението от председателя на контролния съвет (контрольора) се извършва ликвидация по реда на ЗЮЛНЦ (чл. 37 от ЗУЕС).

Приложения:

1. Примерен правилник за вътрешния ред в етажната собственост;
2. Заявление за регистрация на сдружение на собствениците по чл. 29, ал. 1 от ЗУЕС.