



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

УТВЪРЖДАВАМ,

РОСЕН ПЛЕВНЕЛИЕВ

*Министър на регионалното
развитие и благоустройството*

ПРИМЕРЕН ОБРАЗЕЦ!

*(по чл. 28, ал. 3 от Закона за управление
на етажната собственост)*

СПОРАЗУМЕНИЕ

за създаване на Сдружение на собствениците

I. Наименование на юридическото лице и адрес:

Сдружение на собствениците на самостоятелни обекти в жилищната сграда в режим на етажна собственост,
намираща се в област, община,
гр/с, район..... (за градовете с районно деление), ул.....№....., ЖК, блок....., вход.....

Юридически статут:

1. Сдружението е юридическо лице, създадено по реда на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).

2. Сдружението е компетентно да придобива права и да поема задължения.

3.Сдружението има неограничена отговорност по отношение на всички общи части на сградата; отговорността на всеки собственик на самостоятелен обект е ограничена до дела му в общите части.

Членове на сдружението:

№	Грите имена на собственика	Описание на имота	Дял (%)
1.			
2.			
3.			
...			

II.Права и задължения на собствениците на самостоятелни обекти в сградата

1.Собственикът на самостоятелен обект в сградата („собственикът”) има изключителното право да ползва индивидуалната си собственост в рамките на закона и Споразумението за създаване на Сдружение на собствениците. Собственикът поема всички разходи, свързани с индивидуалната си собственост.

2.Собственикът има правото на съвместно ползване на общите части на сградата, както и да получава всякакви ползи и печалби от тях в зависимост от дела му в собствеността.

3.Собственикът е задължен да поема всички разходи, свързани с управлението и поддържането на общите части на сградата, в зависимост от дела му в собствеността.

4.Право на собственика е да управлява съвместно общите части на сградата, като участва и взема решения на общите събрания по всички въпроси, свързани с тях. Собственикът може да делегира правомощия при условията и по реда на Закона за управление на етажната собственост.

5.Собственик може да откаже да бъде член на управителния съвет или член на контролния съвет само в случаите на трайна фактическа невъзможност поради болест или дълготрайно отсъствие през съответната година, както и при предложение за повторен избор.

6.Собственикът е длъжен да упражнява правата си, съобразявайки се с правата на всички собственици и да спазва правилника за вътрешния ред.

7.Собственикът е свободен да даде под наем своя самостоятелен обект. Това,

обаче, не го освобождава от задълженията му към Сдружението на собствениците. Собственикът трябва да информира управителя, преди да даде обекта си под наем, както и да осигури информацията, необходима за книгата на собствениците, за броя и имената на наемателите си.

8. Собственикът е свободен да продаде своя самостоятелен обект. При промяна на собствеността върху обекта членството в сдружението се прехвърля на новия собственик. В този случай продавачът е задължен да предаде всички задължения на купувача. Купувачът приема всички задължения на продавача. Собственикът на жилище и купувачът са съвместно отговорни за всички разходи и такси. В случай на продажба, внесените от продавача средства във фондовете на Сдружението, остават в Сдружението.

III. Ред за приемане на решения

1. Органи на Сдружението са общо събрание, управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор).

2. Сдружението се представлява в отношенията му с органите на местната власт и с други правни субекти от председателя на управителния съвет (управителя).

3. Общото събрание на сдружението се състои от всички собственици на самостоятелни обекти в етажната собственост. Участието в работата на общото събрание може да бъде лично или чрез представител. Упълномощаването на представител се извършва по реда на чл. 14 от ЗУЕС. Едно лице може да представлява най-много трима собственици.

4. Общо събрание се провежда най-малко веднъж годишно.

5. Общото събрание приема решения за сключване на договори с трети лица, за промени в споразумението за създаване на сдружението и за прекратяването му. За другите правомощия, инициативата, реда за свикването и провеждането и кворума на общото събрание се приема, че се прилагат разпоредбите на раздел II от ЗУЕС.

6. В общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на притежаваните идеални части от общите части на сградата.

7. Общото събрание на Сдружението приема решения:

а) единодушно - за предприемане на действия за надстрояване и пристрояване, за учредяване право на ползване или право на строеж и за одобряване на промени в споразумението;

б) с мнозинство от 75 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост - за изваждане на собственик по реда на чл. 45 от

Закона за собствеността; собственикът, за когото се отнася решението, не участва в гласуването;

в) с мнозинство от 67 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост - за обновяване, за извършване на основен ремонт и за прекратяване на сдружението.

8. Извън случаите по т. 7 решенията се приемат с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост.

9. Решенията по т. 7, букви „б” и „в” се приемат при спазване на изискванията за кворум по чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС

IV. Състав, мандат и организация на работа на управителния съвет (управителя) и на контролния съвет (контрольора)

1. Общото събрание на Сдружението избира управителен съвет (управител) за срок (до две) години.

2. Управителният съвет се състои от членове (*трябва да е нечетен брой и не по-малко от трима*).

3. Членовете на управителния съвет избират от своя състав председател, който свиква и ръководи неговите заседания.

4. Управителният съвет провежда заседание най-малко веднъж на (до три) месеца и приема решения с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от членовете му.

5. За заседанията на управителния съвет се съставя протокол, който се подписва от присъствалите членове.

6. На членовете на управителния съвет (управителя) се заплаща месечно възнаграждение в размер на лв.

7. Общото събрание на Сдружението избира контролен съвет (контрольор) за срок (до две) години.

8. Контролният съвет се състои от членове (*трябва да е нечетен брой и не по-малко от трима*).

9. Членовете на контролния съвет избират от своя състав председател, който свиква и ръководи неговите заседания.

10. Контролният съвет провежда заседание най-малко веднъж на (до шест) месеца и приема решения с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от членовете му.

11. За заседанията на контролния съвет се съставя протокол, който се подписва от присъствалите членове.

12. Контролният съвет извършва проверка на касата най-малко веднъж на(до шест) месеца и представя на общото събрание доклад за резултатите от нея.

13. На членовете на контролния съвет (контрольора) се заплаща месечно възнаграждение в размер на лв.

14. По отношение функциите и правомощията на управителния съвет (управителя) и на контролния съвет (контрольора), както и при избор на нов управителен съвет (управител) и на нов контролен съвет (контрольор) се прилагат съответните разпоредби на ЗУЕС

V. Прекратяване на сдружението и ликвидация

1. Сдружението се прекратява:

1. с решение на общото събрание;
2. при погиване на сградата в режим на етажна собственост;
3. с изтичане на срока, за който е учредено;
4. при напускане на негов член при условията на чл. 30, ал. 3 от ЗУЕС.

2. Сдружението не може да се прекратява при одобрен проект на етажната собственост 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-късно от една година от прекратяването им поради непредвидени обстоятелства.

3. При прекратяване на сдружението се извършва ликвидация по реда на Закона за юридическите лица с нестопанска цел.

4. Ликвидацията се извършва от председателя на контролния съвет (контрольора).

VI. Заключителни разпоредби

§1. Сдружението на собствениците се учредява за срок от

§2. Неуредените въпроси в Споразумението се уреждат с Правилника за вътрешния ред.

§3. По всички въпроси, които не са регулирани от това Споразумение и Правилника за вътрешния ред, се прилага Законът за управление на етажната

собственост, заедно с всички свързани с него закони.

§4. Това споразумение може да бъде изменено само с решение на Общото събрание на Сдружението, прието единодушно от всички собственици.

Подписи:

ДатаФамилия:ОбектПодпис

ДатаФамилия:ОбектПодпис

ДатаФамилия:ОбектПодпис

.....

.....