

СЪЗДАВАНЕ НА СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

За създаване на Сдружение на собствениците се свиква учредително събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост. Сдружението се създава от собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост. 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. В този случай сдружението се създава от собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от идеалните части на собствениците от общите части във входа (входовете или сградите). Когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците от общите части във входа (входовете или сградите) не е равен на 100, се прилагат разпоредбите на чл. 17, ал. 5 и 6 от ЗУЕС. Сдружението се създава само за целите на ЗУЕС и се вписва в регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква "а" от ЗУЕС по местонахождението на сградата в режим на етажна собственост. Сдружението се вписва и в регистър БУЛСТАТ.

Всеки собственик може да поиска свикване на учредително събрание и да предложи проект на споразумение за създаване на сдружението. Учредителното събрание се свиква чрез покана, която се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата по реда на чл. 13 от ЗУЕС. Поканата съдържа дневния ред, мястото, датата и часа за провеждане на събранието. Към поканата се прилага и проектът на споразумение за създаване на сдружението.

Сдружението за собствениците се създава с предмет на дейност съгласно чл.25 (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) За усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или използване на собствени и/или взети на кредит средства с цел основен ремонт и/или основно обновяване на сгради в режим на етажна собственост собствениците могат да учредят сдружение. Сдружението е юридическо лице, създадено по реда на този закон.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Сдружението извършва и други дейности, свързани с управлението и поддържането на общите части на етажната собственост, включително усвоява средства от други източници на финансиране, извън тези по ал. 1.

Органи на сдружението

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

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

Провеждане на учредително събрание

Чл. 27. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Учредително събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представител собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, а когато сдружението се създава за отделен вход - собственици, представляващи не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части на входа.

(2) Упълномощаването на представител се извършва по реда на чл. 14.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Учредителното събрание се председателства от собственик, избран с мнозинство, повече от половината от представените идеални части от общите части по ал. 1. По предложение на председателстващия се избира и протоколчик.

(4) Учредителното събрание:

1. приема решение за учредяване на сдружението;

2. (доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) определя наименованието на сдружението. Наименованието на сдружението задължително съдържа името на населеното място, пълен административен адрес, а в градовете с районно деление наименованието на сдружението съдържа и името на района;

3. приема споразумение за създаване на сдружението;

4. избира управителен съвет (управител) и контролен съвет (контрольор);

5. може да определи срок за съществуването на сдружението.

(5) (Доп. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Решенията по ал. 4, т. 1 - 3 и 5 се приемат единодушно от всички собственици по ал. 1, а решението по ал. 4, т. 4 се приема с мнозинство повече от половината от собствениците по ал. 1.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) Протоколът от учредителното събрание и приетото споразумение за създаване на сдружението се съставят в един екземпляр и се подписват от всички членове на сдружението или от техните представители.

Споразумение за създаване на сдружение на собствениците

Чл. 28. (1) Споразумението за създаване на сдружение на собствениците определя:

1. наименованието на юридическото лице и неговия адрес;
2. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) предмета на дейност на сдружението, съгласно чл. 25, ал. 1 или 2 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.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато сдружението има предмет на дейност по чл. 25, ал. 1, то се учредява за неопределен срок.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството утвърждава примерен образец на споразумението.

Регистрация на сдружението

Чл. 29. (1) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., изм. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.) 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 регистъра по чл. 47а, ал. 1, т. 2, буква "а".

(2) Към заявлението по ал. 1 се прилагат:

1. списък на собствениците, участващи в сдружението, с трите им имена и адреса в етажната собственост;
2. (доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) копие от протокола на учредителното събрание, заверено с полагане на надпис "Вярно с оригинала" от председателя на управителния съвет (управителя);
3. (доп. - ДВ, бр. 26 от 2016 г.) копие от приетото споразумение, заверено с полагане на надпис "Вярно с оригинала" от председателя на управителния съвет (управителя);
4. нотариално заверени образци от подписите на лицата, представляващи сдружението.

Прехвърляне и прекратяване 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 етажната собственост 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. Членството в сдружението може да се прекрати след изтичане на гаранционните срокове за извършените строителни и монтажни работи по проекта, но 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).

Прекратяване на сдружението

Чл. 36. (1) Сдружението на собствениците се прекратява:

1. с решение на общото събрание;
 2. при погиване на сградата или отделния вход в режим на етажната собственост;
 3. с изтичане на срока, за който е учредено;
 4. (изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) когато делът на представените идеални части спадне под изискуемия по чл. 25, ал. 3 или 4, освен в случаите, когато е усвоен кредит.
- (2) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 29.09.2023 г.) Когато е одобрен проект за усвояване на средства по чл. 25, ал. 1, сдружението може да се прекрати с решение на общото събрание след изтичане на гаранционните срокове по проекта за извършените строителни

и монтажни работи, но не по-рано от 5 години от приключването им, и изплащане на кредит, ако такъв е усвоен.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Управителният съвет (управителят) в 14-дневен срок от настъпване на обстоятелството по ал. 1 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).

(4) (Изм. - ДВ, бр. 57 от 2011 г.) Когато в сдружението членуват всички собственици, в двумесечен срок от прекратяване на сдружението се свиква общо събрание на собствениците. Свикването на общото събрание на собствениците се извършва по реда на чл. 12.

Ликвидация

При прекратяване на сдружението се извършва ликвидация по реда на Закона за юридическите лица с нестопанска цел. Ликвидацията се извършва от председателя на контролния съвет (контрольора).

Образци на документи за създаване на Сдружение на собствениците **ИЗТЕГЛЕТЕ НУЖНИТЕ ДОКУМЕНТИ:**

[Покана за свикване на ОС за учредване на СС](#)

[Протокол от залепване на поканата учредване на СС](#)

[Протокол от ОС за учредяване на СС](#)

[Списък на всички собственици за преобразуване и промяна на % ид. части и приравняването им към 100% , който е неразделна част от Протокола от ОС за учредяване на СС-т.4 при необходимост](#)

[Споразумение за създаване на СС](#)

[Списък на собствениците участващи в Сдружението](#)

[Съгласие и образец от подпис от представряващия сдружението](#)

[Заявление за регистрация на СС](#)

[Уведомление за промяна в обстоятелствата по чл. 47д, ал. 2 от ЗУЕС](#)