



**СПОРАЗУМЕНИЕ**  
**за създаване на Сдружение на собствениците**

Днес, ..... г. между следните лица, собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се в гр. .... с адрес : ул. ...., ЖК./КВ. ...., бл. ...., вх. ...., а именно:

№	Трите имена на собственика	Описание на имота (предназначение и застроена площ)	Вх. №	Ет. №	Ап. №:	Идеални части от общите части (%)	Подпис
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							
11.							
12.							

се подписа настоящото споразумение за учредяване на сдружение на собствениците<sup>1</sup> по реда на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).

**1. Наименование, адрес и статут на сдружението**

<sup>1</sup> Сдружение на собствениците може да се създаде за един или повече от един вход на сградата. 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). Когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците от общите части във входа (входовете) не е равен на 100, се прилагат разпоредбите на чл. 17, ал. 5 и 6 от ЗУЕС.

В случай, че Сдружението на собствениците се учредява с цел кандидатстване за получаване на финансова помощ по процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“ по инвестиция „Енергийна ефективност в сграден фонд“ на Националния план за възстановяване и устойчивост Сдружението се създава за блок-секция или за цяла сграда.

1.1. Наименованието на сдружението на собствениците на самостоятелни обекти в жилищна сграда в режим на етажна собственост, е ....., гр. ...., община ....., район..... (за градовете с районно деление), ул....., №....., жк./кв. ...., бл. ...., вх. ....<sup>2</sup>

1.2. Седалището и адресът на управление на сдружението е <sup>3</sup>: гр. ...., община ....., район..... (за градовете с районно деление), ул....., №....., жк./кв. ...., бл. ...., вх. ....

1.3. Сдружението е юридическо лице, създадено по реда на ЗУЕС и притежава компетентност съгласно ЗУЕС.

## **2. Предмет на дейност и срок**

2.1. Предмет на дейност на Сдружението: усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии и/или използване на собствени средства с цел ремонт и обновяване на сгради в режим на етажна собственост.<sup>4</sup>

2.2. Срок на Сдружението – създава се безсрочно.

## **3. Органи на сдружението и представителство**

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

3.2. Сдружението се представлява в отношенията му с органите на местната власт и с други правни субекти, включително и при участие в процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“ по инвестиция „Енергийна ефективност в сграден фонд“ на Националния план за възстановяване и устойчивост (Процедурата), от управителния съвет (управителя), съгласно т. 6.3.2.

3.3. Представителят по т. 3.2 няма право да прекратява функциите си за целия срок на процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“ по инвестиция „Енергийна ефективност в сграден фонд“ на Националния план за възстановяване и устойчивост, както и 5 години след приключването ѝ, освен в случаите на смърт, поставяне под запрещение (пълно или частично), отсъствие по смисъла на Закона за лицата и семейството, трайна фактическа невъзможност да упражнява функциите си (повече от 1 месец).<sup>5</sup> При настъпване на описаните обстоятелства сдружението незабавно избира нов представител.

---

<sup>2</sup> Наименованието на сдружението съгласно чл. 27, ал. 4, т. 2 от ЗУЕС задължително съдържа името на населеното място, пълен административен адрес, а в градовете с районно деление наименованието на сдружението съдържа и името на района.

<sup>3</sup> Адресът на сградата в режим на етажна собственост или друг адрес в населеното място. Наименованието на сдружението съгласно чл. 27, ал. 4, т. 2 от ЗУЕС задължително съдържа името на населеното място, пълен административен адрес, а в градовете с районно деление наименованието на сдружението съдържа и името на района.

<sup>4</sup> В случай, че Сдружението на собствениците се учредява с цел кандидатстване за получаване на финансова помощ по процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“ по инвестиция „Енергийна ефективност в сграден фонд“ на Националния план за възстановяване и устойчивост тази точка е задължителна да присъства в сключеното споразумение.

<sup>5</sup> В случай, че Сдружението на собствениците се учредява с цел кандидатстване за получаване на финансова помощ по процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“ по инвестиция „Енергийна ефективност в сграден фонд“ на Националния план за възстановяване и устойчивост точка 3.3 е задължителна да присъства в сключеното споразумение.

#### 4. Общо събрание на сдружението

4.1. Общото събрание на сдружението се състои от всички членове на сдружението.

4.2. Участието в работата на общото събрание може да бъде лично или чрез представител, упълномощен по реда на чл. 14 от ЗУЕС. Едно лице може да представлява най-много трима членове на сдружението.

4.3 Общо събрание се провежда най-малко веднъж годишно.

4.3.1. Общо събрание се свиква от:

а) управителния съвет (управителя);

б) контролния съвет (контрольора);

в) по писмено искане на собственици, които имат най-малко 20 на сто идеални части от общите части на сградата, представени в сдружението;

г) от всеки собственик, член на сдружението, в неотложни случаи или когато е изминала повече от една година от последното проведено общо събрание.<sup>6</sup>

4.3.2. Искането по т. 4.3.1, буква „в” се отправя до управителния съвет (управителя), който свиква общото събрание в 10-дневен<sup>7</sup> срок от получаването му.

4.3.3. Когато управителният съвет (управителят) не свика общото събрание в определения по т. 4.3.2 срок, общото събрание се свиква от собствениците по т. 4.3.1, буква „в” по реда, предвиден в това споразумение и ЗУЕС.

4.4 Общото събрание се свиква чрез покана, подписана от лицата, които свикват общото събрание, 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 - не по-късно от 24 часа.<sup>8</sup> Датата и часът на поставяне на поканата задължително се отбелязват 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.

4.5 Собственик, който не ползва самостоятелния си обект или ще отсъства повече от един месец, уведомява писмено управителя или председателя на управителния съвет, като посочи електронна поща и адрес, на които да му бъдат изпращани покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер.

4.6 Съобщаването по т. 4.4 за провеждане на общо събрание може да се извърши чрез устно уведомяване за съдържанието на поканата, което се удостоверява с подпис на лицата, които свикват общото събрание, или чрез изпращане на поканата на адрес, включително чрез електронна поща, ако такива са посочени.

4.7 Когато лицето по т. 4.5 не е посочило електронна поща или адрес, на които да се изпращат покани за свикване на общо събрание, както и телефонен номер, то се смята за уведомено за свикване на общото събрание по реда на т. 4.4.

4.8 Когато самостоятелният обект е общинска или държавна собственост, кметът на общината или съответният орган, на когото е предоставено управлението върху имота, уведомяват писмено за данните по т. 4.5 управителя или председателя на управителния съвет. В този случай се прилагат разпоредбите на т. 4.5 и 4.6.

---

<sup>6</sup> Учредителите могат да предвидят и други възможности за свикване

<sup>7</sup> Учредителите могат да предвидят и по-кратък срок.

<sup>8</sup> Учредителите могат да предвидят и друг начин за оповестяване на поканата – напр. лично връчване, изпращане по електронна поща.

4.9 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, представени в сдружението, с изключение на случаите по т. 5.1.1 – 5.1.4.

4.10 Ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час поради липса на кворум по т. 4.9, събранието се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по т. 5.1.1 – 5.1.6

4.11. Когато в случаите по т. 4.10 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 по т. 4.4 за свикване на общото събрание. Ако липсва необходимият кворум по т. 4.9, 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.

4.12. Когато решенията взети от общото събрание на сдружението се отнасят до въпроси от правомощията на общото събрание на собствениците и в сдружението не членуват всички собственици на самостоятелни обекти в сградата или входа, след приемане на решенията от сдружението, решенията се внасят за приемане и от общото събрание на собствениците. Управителният съвет (управителят) на сдружението свиква общо събрание на собствениците по реда предвиден в ЗУЕС. В този случай членовете на сдружението могат да определят техен представител, който гласува с дял, равен на идеалните части, с които е взето решението в сдружението.

4.13 Общото събрание се провежда на подходящо място в етажната собственост, прилежащата ѝ площ или на друго място в близост до нея.<sup>9</sup>

4.14 Общото събрание се председателства от председателя или друг член на управителния съвет или от управителя.

4.15 Общото събрание на собствениците не може да приема решения по въпроси извън предварително обявения дневен ред, освен в неотложни случаи.<sup>10</sup>

4.16. За провеждането на общото събрание се води протокол. Протоколчикът се избира с обикновено мнозинство по предложение на председателстващия.

4.17 В протокола се вписват датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, представени в сдружението, които те представляват, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения.

4.18 Протоколът се изготвя в 7-дневен<sup>11</sup> срок) от провеждането на събранието и се подписва от председателстващия и протоколчика. Отказът да се подпише протоколът се отбелязва в него.

4.19 Председателят на управителния съвет (управителят) в срока по т. 4.18 поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата съобщение за изготвянето на протокола.<sup>12</sup> За поставяне на съобщението се съставя протокол от председателя на

---

<sup>9</sup> Учредителите могат да предвидят и друго място за провеждане на общото събрание.

<sup>10</sup> Учредителите могат да предвидят изключение от това правило, когато на Общото събрание присъстват всички членове и се постигне съгласие да се разглеждат въпроси, които не са включени в дневния ред.

<sup>11</sup> Учредителите могат да определят по-кратък срок.

<sup>12</sup> Учредителите могат да предвидят и друг начин за оповестяване на протокола – напр. лично връчване, изпращане по електронна поща.

управителния съвет (управителя) и един собственик, в който се посочва датата, часът и мястото на поставяне на съобщението. Копие от протокола се предоставя на собствениците при поискване.

4.20 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 по т. 4.19, но не по-късно от един месец в случаите, когато собственикът отсъства.

## **5. Ред за приемане на решения**

5.1. Общото събрание на сдружението приема решения<sup>13</sup>:

5.1.1. за предприемане на действия за надстрояване и пристрояване, за учредяване право на ползване или право на строеж и за промяна предназначението на общи части - от всички членове на сдружението;

5.1.2. за изваждане от сградата на собственик или ползвател по реда на чл. 45 от Закона за собствеността (ЗС) за определен срок, но не по-дълъг от три години - с мнозинство не по-малко от 75 на сто от представените идеални части в сдружението, оставащи след приспадане на идеалните части на собственика или ползвателя; собственикът или ползвателят, за когото се отнася решението, не участва в гласуването; за изваждането от сградата на обитател решението се взема с мнозинство не по-малко от 75 на сто от представените идеални части в сдружението;

5.1.3. за извършване на полезни разходи и за получаване на кредити - с мнозинство не по-малко от 75 на сто от представените идеални части в сдружението;

5.1.4. за опрощаване на финансови задължения, както и за отсрочване или разсрочване на изпълнението им - с мнозинство не по-малко от 75 на сто от представените идеални части в сдружението;

5.1.5. за обновяване, за извършване на основен ремонт и за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии, собствени средства или други източници на финансиране, както и за прекратяване на сдружението - с мнозинство не по-малко от 67 на сто от представените идеални части в сдружението;

5.1.6. за поставяне на рекламни или технически съоръжения върху сградата, за присъединяване на сградата към топлопреносната, водоснабдителната, електроснабдителната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост - с мнозинство не по-малко от 67 на сто идеални части от общите части.

5.2. Извън случаите по т. 5.1 решенията се приемат с мнозинство повече от 50 на сто от представените идеални части на собствениците в сдружението.

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

## **6. Управителен съвет (управител)**

6.1. Управителният съвет се състои от ..... члена (*нечетен брой членове, определен с решение на общото събрание, но не по-малко от трима*).

6.2. Управителен съвет (управител) на сдружението се избира за срок до две години.

---

<sup>13</sup> Точките от т. 5.1.1 до т. 5.1.4 може да не бъдат включени, като в този случай задължително в т. 5.2 се посочва, че за непосочените в т. 5.1 случаи се прилага чл. 33, ал. 2 и 3 от ЗУЕС.

### 6.3. Управителният съвет (управителят):

6.3.1. организира изпълнението на решенията на общото събрание;

6.3.2. представлява сдружението в отношенията му с органите на местната власт и с други правни субекти.<sup>14</sup> При участие в процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“ по инвестиция „Енергийна ефективност в сграден фонд“ на Националния план за възстановяване и устойчивост, сдружението се представлява от Управителя/Председателя на управителния съвет.

6.3.3. заявява за вписване промените в обстоятелствата, подлежащи на вписване в публичния регистър на сдруженията на собствениците на община .....

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

6.3.5 изготвя, приема и внася в общото събрание отчет за дейността на сдружението.

6.3.6 изготвя, приема и внася в общото събрание проект за бюджет.

6.3.7 обсъжда и решава всички други въпроси, освен тези, които са от компетентността на Общото събрание

6.3.8. упражнява други правомощия, възложени му от общото събрание.

6.4. Председателя на УС/Управителя свиква и ръководи заседанията на управителния съвет.

6.5. Управителният съвет провежда заседание най-малко веднъж на три месеца <sup>15</sup> и приема решения с обикновено мнозинство, ако присъстват две трети от членовете му.

6.6. За заседанията на управителния съвет се съставя протокол, който се подписва от присъстващите членове.

6.7. За член на управителния съвет (управител) може да бъде избран собственик или предложено от собственика лице, което живее в сградата и е вписано в книгата на етажната собственост. Когато самостоятелни обекти са собственост на юридически лица или еднолични търговци, за член може да бъде избрано предложено от тях лице.

6.8. Мандатът на член на управителния съвет (управителя) може да се прекрати предсрочно при неизпълнение на задълженията му само с решение на общото събрание.

6.9. По решение на общото събрание на членовете на управителния съвет (управителя) може да се заплаща възнаграждение.

### **7. Контролен съвет (контрольора)**

7.1. Контролният съвет се състои от ..... члена (нечетен брой членове, определен с решение на общото събрание, но не по-малко от трима).

7.2. Контролният съвет (контрольорът) се избира за срок до две години.

7.3. Членовете на контролният съвет избират от своя състав председател.

7.4. Контролният съвет (контрольорът) контролира дейността на управителния съвет (управителя) по изпълнението на бюджета и решенията на общото събрание за изразходването на средствата на сдружението.

---

<sup>14</sup> Представителството може да бъде: само заедно, заедно и поотделно или винаги определен брой членове заедно и се определя от общото събрание със споразумението.

<sup>15</sup> Учредителите могат предвидят и по-кратък срок.

7.5. Контролният съвет (контрольорът) извършва проверка на касата най-малко веднъж годишно<sup>16</sup> и представя на общото събрание доклад за резултатите от нея.

7.6. Контролният съвет провежда заседание най-малко веднъж на 6 месеца<sup>17</sup> 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.

7.7. Член на контролния съвет (контрольор) и касиер на сдружението може да бъде собственик, който не е съпруг, член на домакинството, не е във фактическо съпругеско съжителство, в родствена връзка по права линия, по съребрена линия до втора степен и по сватовство до първа степен с останалите членове на контролния съвет, както и с членовете на управителния съвет или с управителя на сдружението.

7.8. Мандатът на член на контролния съвет (контрольора) може да се прекрати предсрочно при неизпълнение на задълженията му само с решение на общото събрание.

7.9. Контролният съвет (контрольорът) се отчита с писмен доклад пред общото събрание в края на мандата си<sup>18</sup>. Докладът се предоставя за запознаване на всеки собственик при поискване.

7.10. По решение на общото събрание на членовете на контролния съвет (контрольора) може да се заплаща възнаграждение.

## **8. Прекратяване на сдружението и ликвидация**

8.1. Сдружението на собствениците се прекратява:

8.1.1. с решение на общото събрание;

8.1.2. при погиване на сградата в режим на етажната собственост;

8.1.3. когато делът на представените идеални части спадне под изискуемия минимум от 67% идеални части от общите части в етажната собственост.

8.2. Когато е одобрен проект за усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз и/или от държавния или общинския бюджет, безвъзмездна помощ и субсидии с цел ремонт и обновяване на сгради в режим на етажна собственост, 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.

8.2.a Когато Сдружението е получило финансова помощ по процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“ по инвестиция „Енергийна ефективност в сграден фонд“ на Националния план за възстановяване и устойчивост може да се прекрати с решение на общото събрание след изтичане на гаранционните срокове за извършените строителни и монтажни работи по проекта, но не по-рано от 5 години от приключването на Процедурата.<sup>19</sup>

8.3. Управителният съвет (управителят) в 14-дневен срок от настъпване на обстоятелството по т. 8.1. или 8.2. подава заявление в общинската администрация за

---

<sup>16</sup> Учредителите могат предвидят и по-кратък срок.

<sup>17</sup> Учредителите могат предвидят и по-кратък срок.

<sup>18</sup> Учредителите могат предвидят и друг срок за отчет, освен в края на мандата.

<sup>19</sup> В случай, че Сдружението на собствениците се учредява с цел кандидатстване за получаване на финансова помощ по процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“ по инвестиция „Енергийна ефективност в сграден фонд“ на Националния план за възстановяване и устойчивост, точка 8.2a е задължителна да присъства в сключеното споразумение.

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).

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

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

## **9. Права и задължения на членовете на сдружението**

9.1. Членуването в сдружението е доброволно.

9.1.1. Всеки член има право да участва в управлението на сдружението и да бъде информиран за неговата дейност.

9.2 Присъединяването към сдружението се извършва въз основа на писмена молба от страна на собственика на самостоятелен обект, желаещ да стане член на сдружението. Молбата трябва да съдържа трите имена на собственика, описание на имота (предназначение и застроена площ) и процентното съотношение на притежаваните от собственика идеални части от общите части. Редът за присъединяване на нов член се определя с устава на сдружението<sup>20</sup>. Прилага се т. 6.3.3.

9.3. Членовете на сдружението са длъжни да изпълняват добросъвестно и в срок решенията на Общото събрание на сдружението.

9.4. Членовете на сдружението са длъжни да заплащат съобразно идеалните си части и решенията на общото събрание всички разходи на сдружението по изпълнение на предмета на дейност по т. 2.1.

9.5. Членовете на сдружението могат да откажат да бъдат член на управителния съвет (управител) или член на контролния съвет (контрольор) само в случаите на трайна фактическа невъзможност поради болест или дълготрайно отсъствие през съответната година, както и при предложение за повторен избор.

9.6. Участието в сдружението не ограничава по никакъв начин упражняването на правата на собствениците на самостоятелни обекти в сградата както и тяхното участие в общото събрание на етажната собственост на сградата.

9.7. При промяна на собствеността върху самостоятелен обект членството в сдружението се прехвърля на новия собственик заедно с направените вноски и дължимите суми до този момент.

9.8. 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 обновяване на сградата или части от нея.

9.9. Членството в сдружението може да се прекрати след изтичане на гаранционните срокове за извършените строителни и монтажни работи по проекта по т. 9.8, 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).

9.9.a Когато Сдружението е получило финансова помощ по процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“ по подмярка „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд“ към

---

<sup>20</sup> Редът за присъединяване на нови членове може да бъде: автоматично въз основа на подадена молба от собственика; молбата се одобрява от управителния съвет; молбата се одобрява от общото събрание с мнозинство .....



Националният план за възстановяване и устойчивост, 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).<sup>21</sup>

## **10. Заключителни разпоредби**

10.1. За всички неуредени с настоящото споразумение въпроси се прилага ЗУЕС, ЗС и Правилника за вътрешния ред в етажната собственост.

10.2. Всички изменения на настоящото споразумение се приемат с решение на Общото събрание на Сдружението, прието единодушно от всички собственици.

Настоящото споразумение се състави в два еднообразни екземпляра – един за сдружението и един за публичния регистър на общината се подписа от всички учредители.

Дата:

Подписи:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....
6. ....
7. ....

---

<sup>21</sup> В случай, че Сдружението на собствениците се учредява с цел кандидатстване за получаване на финансова помощ по процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“ по инвестиция „Енергийна ефективност в сграден фонд“ на Националния план за възстановяване и устойчивост, точка 9.9а е задължителна да присъства в сключеното споразумение.