

ЗАКОН ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Раздел първи Предмет на закона

Предмет на закона

Чл.1. Този закон урежда обществените отношения, свързани с правата и задълженията на собствениците, поддържането на общите части, управлението, реда и контрола в сгради в режим на етажна собственост.

Форми на управление

Чл.2. Управлението, реда и контрола в сгради в режим на етажна собственост, както и поддържането на общите части в тях се осъществява чрез общо събрание на собствениците или чрез общо събрание на Сдружение на собствениците.

Раздел втори

Права и задължения на собствениците и на другите обитатели

Права на собствениците

Чл.3. Собствениците имат следните права:

1. да използват общите части от сградата според тяхното предназначение.
2. да извършват ремонти на своите самостоятелни обекти по реда и условията на действащото законодателство.
3. да отстраняват повреди в общите части, които представляват непосредствена заплаха за сградата, за останалите собственици в нея и за техните имуществата, както и за околната среда.
4. да участват в управлението на етажната собственост чрез нейните органи.

Задължения на собствениците

Чл.4. Собствениците са задължени:

1. да не пречат на останалите собственици да използват общите части от сградата и да не нарушават правото им на изключително ползване на техните обекти.

2. да осигуряват достъп в своя обект за извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни или строително-монтажни работи, свързани с подобрения, ремонти или изменения на общи части или на чужди помещения в предвидените от Закон случаи.

3. да не извършват дейности или действия в своите обекти в сградата, които създават за собствениците или за другите обитатели безпокойство, по -

голямо от обичайното, без съгласие на общото събрание на етажната собственост или на общото събрание на сдружението на собствениците.

4. да спазват изискванията на законите и да не нарушават добрите нрави.
5. да заплащат разходите за поддържането, ремонта и възстановяването на общите части на сградата, съразмерно с дела си в тях.
6. да заплащат консумативните разходи за общите части.
7. да не причиняват вреди на други обекти и общи части в сградата.
8. да използват общите части от сградата само въз основа на решение на общото събрание или при условия и по ред, установени с правилник за вътрешния ред

9. да изпълняват решенията на органите на управление на етажната собственост.

10. да не завземат общи части от сградата в режим на етажна собственост.

11. при извършване на ремонти в своите самостоятелни обекти да не изменят или завземат помещения, пространства или части от тях, предназначени за общо ползване, да не вредят на носимоспособността и устойчивостта на строителната конструкция и пожарната безопасност и безопасното ползване на сградата, както и да не нарушават архитектурния ѝ вид.

12. са длъжни да се впишат в книгата за собствениците, другите обитатели и състава на техните домакинства в едномесечен срок от придобиване правото на собственост върху обект в сградата в режим на етажна собственост.

Права на другите обитатели

Чл.5. Другите обитатели в сградата имат правата по чл.3, точки "1" и "3".

Задължения на другите обитатели

Чл.6.(1) Другите обитатели в сградата са задължени да спазват разпоредбите на чл.4, точки "1" - "4" и "6" - "12".

Раздел трети Поддържане на общите части на сградите

Поддържане, ремонт и възстановяване

Чл.7.(1) Всички ремонти и подобрения в общите части се извършват само по решение на Общото събрание на етажната собственост или на Общото събрание на Сдружението на собствениците. В неотложни случаи, Управителният съвет взема решение за извършване на ремонта, което се одобрява от Общото събрание.

(2) Разходите, необходими за поддържането, ремонта и възстановяването на общите части на сградата, за които е прието решение на Общото събрание, се разпределят между собствениците съразмерно с дела им в общите части на сградата.

(3) За поддържането и възстановяването на общите части между отделните блокове, които образуват отделни етажни собствености (като общи стени, общ покрив, общ двор и др.), решението се взема от Общите събрания на собствениците на отделните етажни собствености, които трябва да предвидят и необходимите суми за целта.

Консумативни разходи

Чл.8 (1) Консумативните разходи за общите части на сградата се разпределят поравно, според броя на обитателите. Тези разходи не се заплащат от децата, ненавършили 10-годишна възраст, както и от временни обитатели, които са пребивавали в сградата по-малко от един месец.

(2) Собственик или друг обитател, който отсъства повече от един месец, заплаща 50% от сумата на разходите по ал.1. Отсъствието се удостоверява чрез писмено уведомление до председателя на УС или управителя, който го завежда в книгата за входяща кореспонденция.

(3) Когато по решение на общото събрание етажната собственост има портиер, разходите за него се разпределят по реда и при условията на ал.1.

(4) Собствениците и другите обитатели, които упражняват професия или извършват дейност в етажната собственост, която е свързана с достъп на външни лица, по-често от обичайния, участвуват в разпределението на консумативните разходи за общите части в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от петкратния размер на определените разходи съгласно ал. 1.

(5) Собствениците или ползвателите на магазини, ресторанти, производствени и други помещения с подобно предназначение заплащат консумативните разходи съгласно ал.4.

(6) Собствениците на кучета заплащат допълнителни разходи. За всяко куче се заплаща половината от разходите за почистване за един обитател.

Паспортизация на сградата

Чл.9.(1) След завършването на нови сгради в режим на етажна собственост, както и след реконструкция, преустройство или основен ремонт на съществуващ строеж, може да се съставя технически паспорт в два оригинални екземпляра - по един за Управителния съвет или Управителя на етажната собственост и за органа, издал разрешението за строеж.

(2) Управителният съвет или Управителят на етажната собственост предоставя заверено копие от техническия паспорт на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

(3) Управителният съвет или Управителят на етажната собственост е задължен да съхранява безсрочно техническия паспорт на сградата.

Обновяване (саниране) на сградата

Чл.10.(1) Обновяване на сгради в режим на етажна собственост може да се извършва при съгласие на собственици, притежаващи 90% идеални части от сградата, освен в случаите по чл.46, ал. 4 , т. 8..

(2) Съгласието по ал. 1 се изразява с нотариално заверена декларация на собственика на обекта.

ГЛАВА ВТОРА УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ ЧРЕЗ ОБЩО СЪБРАНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

Раздел първи Управление

Органи на етажната собственост

Чл.11. Органи на управление на етажната собственост са:

1.Общо събрание на собствениците.

- 2.Управителен съвет/Управител/ на етажната собственост.
- 3.Контролен съвет, когато това е предвидено с правилника за вътрешния ред или е прието решение на Общото събрание.

Общо събрание на собствениците

Чл.12.(1)Върховен орган за управлението, реда и надзора в етажната собственост е Общото събрание на собствениците.

(2)Общото събрание на собствениците:

1. приема правилник за вътрешния ред;
2. избира Управителен съвет или Управител;
3. може да избере Контролен съвет;
4. определя месечни парични вноски за покриване разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и за други общи разходи;
5. определя размера на паричните вноски във фонд „Резервен“ за извършване на непредвидени разходи, свързани с отстраняване на повреди на общи инсталации, оборудване и други общи части на сградата, както и начина за съхраняване на натрупаните средства и упълномощава лице или лица, които имат право да се разпореждат с тях;
6. приема решения за извършване на полезни разходи;
7. приема план за извършване на ремонти в сградата;
8. приема годишен бюджет за приходите и разходите;
9. приема бюджета, както и решения за изменения в плана за извършване на ремонти и, когато се налагат непредвидени разходи;.
10. разпределя общите консумативни разходи за общо ползване и по отделни консуматори, когато няма индивидуални измервателни уреди, съобразно нормативните актове.;
11. приема решения за отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на помещения, пространства или части от тях - общи части от сградата;
12. приема решения за изваждане от сградата на собственик съгласно чл.45 от Закона за собствеността;
13. може да упълномощи Управителния съвет или Управителя да вземат сами решения за извършване на необходими поправки или разходи;
14. приема решения в случаите, когато това се изисква от други закони, отнасящи се до топлоснабдяването, водоснабдяването, санитарно-хигиенните норми и други дейности в етажната собственост;
15. приема отчет за изпълнение на бюджета, включително и разходите по т. 12
16. приема решения по всички други въпроси, които не са възложени за решаване на Управителния съвет или на Управителя, или на Контролния съвет;
17. приема решения при възникнали спорове относно използването на общите части на сградата и прилежащата ѝ територия, както и за спазване на вътрешния ред.
18. не може да откаже извършването на разходи, които са необходими за поддържането или за възстановяването на общите части от сградата.

Инициатива за свикване на общото събрание

Чл.13.(1) Общото събрание се свиква от Управителния съвет или от Управителя, както и от Контролния съвет.

(2) Общото събрание може да се свика и по писмено искане на собственици в сградата, които имат най-малко 20 % идеални части от общите части на сградата. Искането се отправя до Управителния съвет или до Управителя, които са длъжни да свикат общото събрание в 10-дневен срок от депозиране на искането.

(3) Когато Управителният съвет или Управителят не свикат общото събрание по ал.2, искането се депозира пред кмета на общината, който е длъжен да свика Общото събрание в 14-дневен срок от депозиране на искането. В общините с районно деление искането се депозира пред кмета на района, а в общини с районно деление, в които има кметства и етажната собственост се намира в района на кметство – пред кмета на кметството.

(4) Общото събрание не може се свиква през периода от 1 юли до 15 септември, както и по време на Великденските, Коледните и другите официални празници, както и при разместване на почивни дни от Министерския съвет, освен в неотложни случаи.

(5) При нововъзникнала етажна собственост Общото събрание се свиква в 6-месечен срок от възникването ѝ от собственици на обекти в сградата, които имат най-малко 10 % идеални части от общите части на сградата. Когато общото събрание не е свикано в посочения срок то се свиква по реда и при условията на алинеи 2 и 3.

Свикване на общото събрание

Чл.14.(1) Общото събрание се свиква от органите и лицата по чл.13 чрез лични покани, които се връчват най-малко три дни преди датата на събранието, а в неотложни случаи – най-малко 24 часа преди това. Личните покани може да се връчат на пълнолетно лице от домакинството, ако то е съгласно да приеме поканата. Когато посочените в предходното изречение лица откажат да получат поканата, призоваването се извършва като на отсъстващи.

(2) Връчването се удостоверява с разписка в два екземпляра, която се подписва от получаващото и връчващото лице като се отбелязва датата и часа на връчване.

(3) На отсъстващите поканата се счита връчена, като се залепи на външната врата на апартамента, ателието, гаража, магазина и др. в сроковете по алинея първа. Залепването на поканата се удостоверява с изготвянето на протокол – разписка, в която се отбелязват обстоятелствата, поради които поканата не се връчва лично на собственика, датата и часа на залепване.

(4) Собствениците, които не обитават имота и живеят другаде, включително и в същото населено място, се призовават чрез упълномощено от тях лице, което живее в сградата, а ако не е посочено такова, се призовават като отсъстващи.

(5) Поканата трябва да бъде поставена и на видно място в сградата в режим на етажна собственост. Когато етажната собственост се състои от няколко входа тя трябва да бъде поставена на видно място във всеки един от входовете.

(6) В поканата трябва да бъде посочен изчерпателно дневният ред на събранието, като се впише дата, час и място на провеждане на събранието, както и всеки въпрос, чието разглеждане някой собственик е поискал писмено от Управителния съвет или от Управителя преди издаване на поканата.

Представителство в общото събрание

Чл.15.(1) За представител на собственик може да бъде упълномощено лице измежду останалите собственици в етажната собственост или от домакинството на собственика. Пълномощник може да бъде и всяко друго пълнолетно и дееспособно лице. Упълномощаването трябва да бъде писмено, а когато пълномощникът не е от кръга на останалите собственици или от домакинството на собственика, пълномощното трябва да е нотариално заверено.

(2) Едно лице може да бъде представител най-много на *трима* собственици.

(3) Пълномощното или заверено копие от него се представя на председателстващия Общото събрание, отразява се в протокола за събранието и се прилага към него.

Място на провеждане на Общото събрание

Чл.16.Общото събрание се провежда в сградата – етажна собственост, или в прилежащата ѝ територия /двор/, или на друго подходящо за всички собственици място в населеното място, в което се намира сградата – етажна собственост, но не по – далеч от 500 метра от нея.

Кворум за провеждане на общо събрание

Чл.17.(1) Общото събрание взема решенията си, ако на събранието присъстват лично, или чрез представители, собственици на най-малко 75% идеални части от общите части на сградата.

(2) Ако събранието не се състои в посочения в поканата час, поради липса на необходимото мнозинство, то се отлага за един час по-късно при същия дневен ред и се счита законно колкото и собственици да се явят или да бъдат представени.

Провеждане на общо събрание

Чл.18.(1) Общото събрание се ръководи от Управителя, Председателя на Управителния съвет или друг негов член като се спазва предварително приетия дневен ред. Въз основа на него се провеждат обсъждания и приемат решения.

(2) За провеждане на общото събрание се съставя протокол от лице, предложено от Управителния съвет /Управителя/ и одобрено с обикновено мнозинство. В протокола се вписват мястото и времето на провеждане на общото събрание, явилите се собственици, техните дялове от общите части, същността на изявленията, исканията и изказванията на собствениците и техните пълномощници, взетите решения. Протоколът се съставя под диктовката на водещия събранието. Той трябва да бъде изготвен окончателно в 5 - дневен срок от провеждане на събранието.

(3) Протоколът се подписва от протоколчика и от присъстващите членове на Управителния съвет/Управителя/. Отказът на някой от присъстващите членове на управителния съвет да подпише протокола се отбелязва в него от протоколчика. Всеки от присъстващите на събранието собственици може да поиска да подпише протокола, като заяви това по време на провеждане на събранието и изявлението му се отрази в протокола.

(4) Всеки от собствениците може да поиска по време на събранието копие от протокола и това искане се отразява в протокола.

(5) При нововъзникнала етажна собственост общото събрание се ръководи от собственик, определен от лицата по чл.13, ал.5, изречение първо, или от

упълномощен от кмета на общината/кметството, района/ собственик. Протоколчикът се определя от посочените в предходното изречение лица.

Мнозинство за приемане на решения в общото събрание

Чл.19.(1) Общото събрание приема решения със 75% от дяловете на присъстващите собственици в случаите по чл.12, ал.2, т.т. 6,12,15 и 16.

(2) Извън случаите по предходните алинеи решенията се вземат с повече от 50% от дяловете на присъстващите собственици.

(3) Общото събрание не може да приема решения по въпроси, извън предварително обявения дневен ред.

Гласуване в общото събрание

Чл.20. Всички участващи в Общото събрание собственици гласуват за положителен или отрицателен резултат по всеки въпрос, поставен на гласуване. Не се допуска гласуване с „въздържал се”.

Управителен съвет

Чл.21.(1) Управителният съвет е изпълнителен орган на етажната собственост и се избира за срок от две години.

(2) Членове на Управителния съвет могат да бъдат само собственици, които имат самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост.

(3) Управителният съвет се състои от нечетен брой членове, определени с правилника за вътрешния ред на етажната собственост, но не по-малко от трима.

(4) Когато етажната собственост включва повече от един вход, той има право да бъде представяван от поне един свой представител в Управителния съвет.

(5) Членовете на Управителния съвет избират от своя състав Председател и Касиер. Освен това те могат да изберат и Заместник-председател.

Задължителност за изпълнение на длъжностите в Управителния съвет

Чл.22.(1) Никой от собствениците не може да откаже да изпълнява длъжността член на Управителния съвет, освен поради болест, дълготрайно отсъствие, или ако непосредствено преди това е бил в управлението на етажната собственост най-малко две години.

(2) Длъжностите на членовете на управителния съвет могат да бъдат възмездни, ако собствениците на 75% от дяловете в сградата са съгласни да им се заплаща.

Избор на Управителен съвет

Чл.23. (1) Изборът на нов Управителен съвет се провежда не по-рано от един месец преди изтичане мандата на стария Управителен съвет

(2) Когато не е избран нов Управителен съвет в срока по ал.1, се прилага разпоредбата на чл.14. До избирането на нов Управителен съвет старият Управителен съвет продължава да изпълнява функциите си.

Права и задължения на Управителния съвет

Чл.24.(1) Управителният съвет привежда в изпълнение решенията на Общото събрание, следи за изпълнение разпоредбите на законите в страната и

правилника за вътрешния ред в етажната собственост и представлява собствениците.

(2) Управителният съвет предприема мерки запазване на вътрешния ред в етажната собственост. В тези случаи органите на МВР са длъжни да оказват необходимото съдействие.

(3) Управителният съвет е длъжен в 7 – дневен срок след изготвяне на протокола за проведено общо събрание да връчи на всеки собственик, *заявил желание за това*, копие от протокола.

(4) Управителният съвет съхранява архива на етажната собственост – протоколна книга, планове на сградата, книга за входяща и изходяща кореспонденция, технически паспорт на сградата (когато има такъв), книга за приходите и разходите и други подобни.

(5) Управителният съвет налага глоби в полза на етажната собственост за нарушения на този Закон, на правилника за вътрешния ред, и на решенията на Общото събрание, извършени от собственици и други обитатели.

(6) Управителният съвет се отчита с писмен доклад пред Общото събрание в края на мандата си. Копие от доклада се връчва на всеки собственик заедно с поканата за свикване на Общото събрание.

(7) Управителният съвет взема решенията си с мнозинство от броя на членовете си. Решенията се протоколират, а тези по ал.5 се и мотивират;

(8) Управителният съвет води книга за собствениците, другите обитатели и състава на техните домакинства.

Управител

Чл.25. (1) Когато съгласно правилника за вътрешния ред в етажната собственост или по решение на Общото събрание изпълнителният орган е едноличен, той се нарича Управител.

(2) За Управителя на етажната собственост се прилагат разпоредбите на чл.21-24.

Контролен съвет

Чл.26.(1) Контролният съвет контролира дейността на Управителния съвет по изпълнението на бюджета и решенията на Общото събрание за правилното изразходване на средствата на етажната собственост.

(2) Контролният съвет може да свиква Общото събрание, когато това се налага.

(3) Членове на контролния съвет могат да бъдат само собственици, които имат самостоятелни обекти в сграда с режим на етажна собственост.

(4) Контролният съвет се състои от нечетен брой членове, определени с правилника за вътрешния ред на етажната собственост, но не по-малко от трима.

(5) Членовете на Контролния съвет избират от своя състав Председател.

(6) Когато етажната собственост няма Контролен съвет, Общото събрание определя лица измежду собствениците, които да извършат проверка на касата, като за резултата представят доклад пред общото събрание най-малко един път годишно.

Избор и мандат на Контролния съвет

Чл.27. Контролният съвет се избира от общото събрание за срок от 4 години. Старият контролен съвет продължава да изпълнява функциите си и след изтичане на мандата му, до избора на нов Контролен съвет.

Раздел втори

Изпълнение и контрол на решенията на органите на етажната собственост

Изпълнение на решенията на Общото събрание

Чл.28.(1) Решенията на общото събрание се изпълняват в определените в тях срокове, а когато такива не са определени – в 14 - дневен срок от писмената покана, връчена по реда на чл. 14, ал. 2 - 6.

(2) Ако някое от задължените лица не изпълни в сроковете по предходната алинея парично задължение, което му се припада по приетите от общото събрание, Председателят на Управителния съвет или Управителят може да се снабди с изпълнителен лист за него.

(3) Изпълнителният лист се издава от районния съд по местонахождението на етажната собственост, въз основа на писмено искане. Искането следва да бъде придружено от заверен от Председателя на Управителния съвет или от Управителя заверен препис от решението на Общото събрание.

Принцип на предварителното изпълнение

Чл.29.(1) Решенията на общото събрание, с изключение на тези за отстраняване на собственик от обитаване на имота му, подлежат на предварително изпълнение.

(2) Изпълнителният лист се издава на Председателя на Управителния съвет или на Управителя от Районния съд по местонахождението на етажната собственост, въз основа на писмено искане, придружено от препис от протокола на Общото събрание.

(3) Решенията на Общото събрание за отстраняване на собственик от обитаване на имота му не подлежат на предварително изпълнение. За издаване на изпълнителния лист по тези решения заедно с писменото искане на съда следва да се представи екземпляр от писменото предупреждение по чл.45, ал.2 Закона за собствеността, подписано от собственика, или от двама свидетели в случаите на отказ от получаване.

Контрол на решенията на Общото събрание

Чл.30.(1) Решенията на общото събрание могат да бъдат обжалвани от всеки собственик.

(2) Всеки собственик може да обжалва процедурата по свикване на Общото събрание или по дневния ред.

Срок за обжалване и компетентен съд

Чл.31.(1) Жалбата се подава пред Районния съд по местонахождението на етажната собственост в 14 - дневен срок от датата на получаване на копие от протокола за проведеното общо събрание, но не по-късно от 3 месеца от датата на провеждане на събранието

(2) Съдът може да постанови спиране изпълнение на решението на Общото събрание.

Представителство и участие в съда

Чл.32.(1) Председателят на Управителния съвет или Управителят представляват другите собственици по делото. Общото събрание може да възложи представителството пред съда и на друг собственик.

(2) Всеки собственик може да вземе участие при разглеждане на делото.

Производство по жалбата и правомощия на съда

Чл.33.(1). Жалбата се разглежда в съдебно заседание.

(2) В производството се допускат всички предвидени в Гражданския процесуален кодекс доказателства.

(3) При решаване на делото съдът е длъжен да съобрази общите интереси на собствениците с техните индивидуални права и интереси.

(4) С решението си съдът оставя в сила или отменя обжалваното решение на Общото събрание.

(5) Когато съдът отмени решението на Общото събрание, той може да предприеме и мерките, които намери за нужни и да разреши на жалбоподателя да ги извърши за сметка на останалите собственици.

Инстанционно обжалване

Чл.34. Решението на районния съд може да бъде обжалвано по реда и при условията на Гражданския процесуален кодекс.

Контрол на актовете на Управителния съвет или на Управителя

Чл.35.(1) Актовете на Управителния съвет или на Управителя по чл.24, ал.5 могат да се обжалват пред Районния съд по местонахождението на етажната собственост.

(2) Жалбата се подава в 14 - дневен срок от съобщението.

Производство по жалбата и правомощия на съда

Чл.36. (1). Жалбата се разглежда в съдебно заседание.

(2) В производството се допускат всички предвидени в Гражданския процесуален кодекс доказателства.

(3) С решението си съдът оставя в сила или отменя обжалваното решение на Управителния съвет или на Управителя.

Необжалваемост на решението

Чл.37. Решението на Районния съд е окончателно.

ГЛАВА ТРЕТА УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ ЧРЕЗ СДРУЖЕНИЯ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

Раздел първи Учредяване

Същност на Сдружението

Чл.38(1) За управлението и поддържането на общите части в сгради в режим на етажна собственост, могат да се учредяват Сдружения на собствениците.

(2) По изключение Сдружение на собствениците може да се учреди от собствениците в отделен вход.

(3) Сдружението на собствениците е юридическо лице с нестопанска цел, което се създава за осъществяването на дейност, предвидена в този Закон.

Ред за учредяване на Сдружението

Чл.39.(1) Учредяването на Сдружения на собствениците се извършва по реда, предвиден в този раздел.

(2) Сдружението може да бъде учредено, ако е налице съгласието на всички собственици на сградата в режим на етажна собственост.

(3) Сдружението на собствениците се учредява чрез вписването в публичен регистър в общината или района, в общини с районно деление, по неговия адрес на управление. Адресът на управление на Сдружението не може да бъде различен от административния адрес на сградата – етажна собственост.

Право на инициатива за свикване на учредително събрание

Чл.40.(1) Право на инициатива за свикване на събрание за учредяване на Сдружение на собствениците в жилищна сграда в режим на етажна собственост имат всички собственици на самостоятелни обекти в сградата.

(2) Инициаторите подготвят проект на Споразумение за създаване на Сдружение на собствениците.

Насрочване на учредителното събрание

Чл.41. Учредителното събрание се насрочва чрез връчване на лични писмени покани до всички собственици, които съдържат дневния ред, мястото, датата и часа за провеждане на събранието. Към поканите се прилага и проектът на Споразумението по чл. 40, ал.2.

Правомощия на учредителното събрание

Чл.42.(1) Учредителното събрание:

1. Приема решение за учредяване на Сдружение на собствениците;
2. Определя наименованието на Сдружението;
3. Приема Споразумение за създаване на Сдружението
4. Определя срока, за който се създава Сдружението;
5. Избира Управителен съвет, съответно Управител и, при целесъобразност, Контролен съвет.

(2) Решенията на Учредителното събрание по предходната алинея могат да се приемат и неписъствено.

(3) Подписите на протокола на Учредителното събрание се заверяват нотариално.

Регистрация на Сдружението

Чл.43.(1) Председателят на Управителния съвет, съответно Управителя, внася в съответната общинска/ районна администрация необходимите документи за регистриране на сдружението.

2) Към заявлението за вписване следва да бъдат приложения следните документи:

1. Списък на собствениците в сградата, изготвен от органите на общинската (районната) администрация;
2. Заверено копие от протокола на Учредителното събрание;
3. Приетото споразумение, подписано от управителните органи;
4. Нотариално заверени декларации от всички собственици в сградата, че са съгласни да станат членове на Сдружението, с приложения към тях копия от документите за собственост.
5. Образец от подпис на лицата с представителна власт.

Съдържание на Споразумението за създаване на Сдружение на собствениците

Чл.44.(1) Със Споразумението се определят:

- 1.наименованието на юридическото лице и неговият адрес;
- 2.правата и задълженията на собствениците на самостоятелни обекти в сградата по използването и поддържането на общите части в сградата
3. ред и условия за налагане на санкции при неизпълнение на задълженията;
- 4.механизмите за уреждане на спорове;
- 5.размерът, съобразно дела в общите части, и периодичността на събирането на вноски за фонд „Резервен“, средствата от които се използват за извършване на необходими разности, свързани с отстраняване на повреди, нарушаващи носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на строителната конструкция или повреди на общите инсталации, оборудване, уредби или други общи части на сградата, които застрашават нейната пожарната безопасност или здравето и живота на хората или тяхното имущество;
- 6.съставът, мандатът и организацията на работа на Управителния и Контролния съвет;
- 7.условията и редът за отдаване под наем или за безвъзмездно ползване на помещения, пространства или на части от тях, които са общи части на сградата;
- 8.правилата, свързани с използването и поддържането на сградата и на чистотата в нея и около нея, с осигуряването на безопасност и спокойствие на обитателите;
- 9.начинът на решаване на въпроси, които засягат собствениците в отделните входове на сградата;
- 10.условията и редът за достъп до общите помещения, включително до абонатната станция, котелното помещение и др.;
- 11.други изисквания, свързани с нормативни актове на Общинските съвети;
- 12.други условия и специфични цели, за които собствениците се споразумяват.

Раздел втори Управление

Органи на Сдружението и представителност

Чл.45.(1)Органи на Сдружението на собствениците са Общото събрание и Управителният съвет, съответно Управителят, и Контролният съвет.

2)Сдружението на собствениците се представлява от председателя на Управителния съвет, съответно Управителя.

Общо събрание на Сдружението

Чл.46. (1)Върховен орган на Сдружението на собствениците е Общото събрание. Общото събрание се състои от всички собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост. Участието в работата на общото събрание може да бъде лично или чрез представител. Представителят се упълномощава писмено, а когато той не е от кръга на останалите собственици или от домакинството на собственика, пълномощното трябва да е нотариално заверено

(2)Едно лице може да е представител най-много на трима собственици.

(3)В Общото събрание собствениците имат право на глас, съответстващ на степента на техния дял в общите части на сградата.

(4)Общото събрание на Сдружението:

1. избира управителен съвет или Управител;
2. избира Контролен съвет;
3. приема годишен план за извършване на ремонти в сградата;
4. приема годишен бюджет за приходите и разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и за общите нужди;
5. одобрява годишния отчет на Управителния съвет или Управителя за изпълнението на плана и бюджета;
6. приема промени в Споразумението за създаване на Сдружение на собствениците;
7. може да приеме решение за възлагане дейностите по поддържането на общите части на сградата на друго юридическо или физическо лице;
8. приема решения за обновяване на сградата;
9. приема решения за поемане на финансови задължения;
10. приема решения за предприемане на действия за надстройкаване или пристрояване и за извършване на подобрения на общите части, след изпълнение на изискванията на действащото специално законодателство;
11. приема решения за инсталирането на реклами върху сградата или за предоставяне право на ползване на общи части;
12. приема решения за сключване на договори с експлоатационни предприятия за продажба на енергия или вода, използвана от потребителите в сградата;
13. приема решения за изваждане от сградата на собственик съгласно чл. 45 от Закона за собствеността;
14. определя месечни вноски за покриване на разходите на лицето, на което са възложени дейностите по поддържането на сградата съобразно с дяловете в общите части на сградата.
15. приема решения за възмездно или безвъзмездно изпълнение на функциите от длъжностите, учредени с решение на Общото събрание, и размера на тяхното възнаграждение.
16. приема решения при възникнали спорове относно използването на общите части на сградата и прилежащата ѝ територия, както и за спазване на вътрешния ред;
17. възлага на Управителния съвет/Управителя налагането на глоби за нарушения на този Закон или неизпълнения на решенията на Общото събрание и определя конкретния размер на глобите за различните нарушения.
18. може да упълномощи Управителния съвет или Управителя да вземат сами решения за извършване на необходимите поправки или разходи;
19. приема решения по всички други въпроси, които не са възложени за решаване на Управителния съвет или на Управителя, или на контролния съвет или могат да възникнат при управлението и поддържането на общите части;

(5)Общото събрание на Сдружението на собствениците се провежда не по-малко от един път годишно.

(6)Свикването и провеждането на Общото събрание става по реда, предвиден в глава втора, раздел първи от този Закон.

Приемане на решения на общото събрание

Чл.47.(1) Решенията на общото събрание се приемат с мнозинство, както следва:

1. 100 % – по т. 6, 10, 12, 13 и 15 на ал. 4 от чл.46;
2. 75 % + 1 от дяловете на собствениците – по т. 7, 8, 9 и 11 на ал.4 от чл. 46;
3. 50 % + 1 от присъстващите – за всички останали случаи.

Управителен съвет на Сдружението

Чл.48.(1) Управителният съвет или Управителят на Сдружението:

1. изпълнява решенията на Общото събрание;
2. представлява Сдружението пред органите на местната и централна власт;
3. съставя годишен план и годишен бюджет за управлението, поддържането и ползването на общите части на етажната собственост;
4. възлага с договор дейности по поддържането на сградата на лицето по чл. 46, ал. 4 т. 7;
5. определя лице/лица, които да събират задължителните месечни парични вноски;
6. съхранява архива на етажната собственост – планове на сградата, техническия паспорт на сградата (когато има такъв), протоколна книга, книга за входяща и изходяща кореспонденция и други подобни;
7. може да води книга за собствениците и другите обитатели в сградата и състава на техните домакинства;
8. заявява за вписване промените в обстоятелствата, подлежащи на вписване в регистъра;
9. налага глоби, в полза на сдружението, за нарушения на този Закон и на решенията на Общото събрание;
10. осъществява други правомощия, възложени му от Общото събрание

(2) Управителният съвет избира от своя състав Председател, който свиква и ръководи неговите заседания.

Контролен съвет на Сдружението

Чл.49.(1) Контролният съвет на Сдружението:

1. контролира изпълнението на годишния план и годишния бюджет;
2. контролира изпълнението на решенията на Общото събрание;
3. следи за изпълнение на договора с лицето, на което е възложено поддържането на сградата, извършва проверки на касата и сезира Общото събрание, когато установи нарушения.

(2) Контролният съвет избира от своя състав председател, който свиква и ръководи неговите заседания.

(3) Управителят и членовете на Управителния съвет не могат да бъде избрани за членове на Контролния съвет

Изпълнение и контрол на решенията на органите на Сдружението

Чл.50. Изпълнението и контрола на решенията на органите на Сдружението на собствениците става по реда на Глава втора, раздел втори от този Закон.

Раздел трети Прекратяване на Сдружението

Чл.51.Членството в Сдружението продължава дотогава, докато лицето е собственик на обекта. При промяна на собственика, членството в Сдружението автоматично се прехвърля на новия собственик, освен ако той не е заявил своето несъгласие с нотариално заверен подпис

Чл.52.(1)Сдружението на собствениците се прекратява:

1.с напускане на член на Сдружението, изразено чрез нотариално заверено волеизявление до кмета на общината с копие до Сдружението;

2.при погиване на сградата;

3. в случаите на изразено несъгласие по изречение второ на чл. 51;

4.с изтичане на срока, за който е учредено Сдружението.

(2)В двумесечен срок след прекратяване на Сдружението по ал. 1 се създават органи за управление на сградата в режим на етажна собственост по реда на глава втора от този Закон. През посочения период органите на Сдружението изпълняват функциите на етажната собственост по глава втора от този Закон.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА АДМИНИСТРАТИВНИ И АДМИНИСТРАТИВНО- НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.53.(1)Кметът на съответната община (район) упражнява текущ контрол по регистрацията на Сдруженията на собствениците.

(2)Кметът на съответната община/район/кметство е длъжен да оказватсъдействие на Управителния съвет или Управителя на Етажната собственост или на Сдружението на собствениците за изпълнението на техните функции по този закон.

Чл.54.(1)За нарушения на този закон или неизпълнение на решения на Общото събрание, Общото събрание на собствениците или Общото събрание на Сдружението може да предостави на Председателя на Управителния съвет или на Управителя правото да налага на провинените лица - собственици, други обитатели или ползватели, глоба в полза на етажната собственост от 5 до 100 лв.

(2)Конкретният размер на глобите за различни нарушения се определя във Вътрешния правилник по чл. 12, ал.2, т. 1 или с решение на Общото събрание на Сдружението на собствениците.

(3)Глобите са налагат с констативен акт и заповед на упълномощеното по ал. 1 лице.

(4)Лицето по ал. 1 може да иска отмяна на заповедта по ал. 3 по реда, установен в раздел втори на глава втора.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1.По смисъла на този закон:

1. **“ДОМАКИНСТВО”** са две или повече лица, които живеят заедно в едно жилище или част от жилище, в което са адресно регистрирани и имат общ бюджет, без оглед на родствената връзка помежду им.

2. **“НЕОТЛОЖЕН СЛУЧАЙ”** е ситуация, възникнала от пожар, наводнение, земетресение или от механична повреда, следствие на което са увредени общите части на сградата и която налага предприемането на спешни мерки за тяхното възстановяване..

3. **“САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА В РЕЖИМ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ”** е реално обособена част по смисъла на Закона за устройство на

територията от сгради в режим на етажна собственост със самостоятелно функционално предназначение.

4. **“КОНСУМАТИВНИ РАЗХОДИ”** са разходи за осветление, почистване, асансьор и други, необходими за поддържане на общите части на сградата

5. **“НЕОБХОДИМИ РАЗХОДИ”** са разходи, които са неотложни във връзка с осигуряване на техническата изправност на сградата и на съоръженията и инсталациите в нея с оглед запазване здравето и безопасността на обитателите и гражданите

6. **“ПОЛЕЗНИ РАЗХОДИ”** по смисъла на този Закон са разходите, с които се увеличава стойността на сградата при преустройства и ремонт на общите части

7. **“ДРУГИ ОБИТАТЕЛИ”** са лица, които не са собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, но пребивават в нея на друго правно основание.

8. **“ДЪЛГОТРАЙНО ОТСЪСТВИЕ”** е отсъствие на собственик или друг обитател без прекъсване, което продължава повече от 3 месеца.

9. **„ОБНОВЯВАНЕ (САНИРАНЕ) НА СГРАДА”** комплекс от строителни и монтажни работи, свързани с удовлетворяване на съществените изисквания по чл. 169, ал.1 и 2 от Закона за устройство на територията, които се извършват по време на експлоатацията и засягат конструктивните елементи на сградата, в това число оградящите конструкции и елементи на сгради, съоръженията, елементите на техническата инфраструктура и инсталациите (отоплителни, вентилационни, климатични, електрически, водоснабдителни и канализационни, и др.)

10. **„ТЕХНИЧЕСКИ ПАСПОРТ НА СТРОЕЖ”** е документ, който включва техническите характеристики на елементите на строежа, свързани с удовлетворяването на съществените изисквания по чл. 169, ал. 1–3 на Закона за устройство на територията, инструкции за експлоатация, обслужване, обследване, поддържане и ремонт и отразява всички извършени строителни и монтажни работи след въвеждането на строежа в експлоатация.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§2. За неуредени с този закон въпроси се прилага Законът за собствеността.

§3. За вписването на Етажната собственост в регистъра не се заплаща такса..

§4.(1) Собствениците на самостоятелни обекти в сгради - етажна собственост, които са регистрирали сдружения собствености и, до влизането в сила на този закон, са придобили идеална част от право на строеж върху държавна или общинска земя, на която е построена сградата, придобиват безвъзмездно правото на собственост върху идеалните части от правото на собственост върху държавната земя или, с решение на общинския съвет, върху общинската земя, ако са извършили енергийно ефективни мероприятия по сградата и мероприятия за нейното обновяване, във връзка с изискванията към строежите по чл. 169 от Закона за устройство на територията.

(2) Намалението на приходите по общинските бюджети при прехвърляне собствеността върху идеални части от общинска земя ще бъде компенсирано по базисни цени със средства от държавния бюджет на основание чл. 6, ал. 2 от Закона за общинските бюджети.

§5. За придобиване на право на собственост върху идеалните части от правото на собственост върху земята се сключва договор с областния управител, съответно кмета на общината по местонахождението на имота, по реда на Закона за държавната собственост или Закона за общинската собственост.

§6. В чл. 49 на Закона за собствеността (обн., "Известия", бр.92 от 1951 г.,; изм., Изв., бр.12 от 1958 г.; бр.90 от 1960 г.; ДВ, бр.99 от 1963 г., бр.26 от 1973

г.,бр.54 от 1974 г.,бр. 55 от 1978 г.,бр.36 от 1979 г.,бр.19 от 1985 г.,бр.14 и 91 от 1988 г., бр.38 от 1989 г.,бр.31 от 1990 г.,бр.77 от 1991 г.;изм. и доп.,бр.33 от 1996 г.; изм.,бр.100 от 1997 г., бр.90 от 1999 г., бр.34 от 2000 г., бр.59 от 21 юли 2000 г.) се правят следните изменения:

1. АLINEЯ 1 се изменя така:

(1)Правилата, свързани с правата и задълженията на собствениците, поддържането на общите части, управлението, реда и контрола в сгради в режим на етажна собственост се уреждат с отделен закон.

2. В ал. 2 думите „от 1 до 60 лв“ се заменят с „от 5 до 100 лв.“.

§7.В Закона за енергетиката (обн., ДВ, бр.107 от 2003 г.; изм., бр. 18 от 2004 г.) се правят следните изменения:

1.В ал. 1, 3 и 4 на чл. 151, ал. 2 и ал. 8 на чл. 152 и ал. 1 на чл. 154 думите „асоциация/асоциациите“ се заменят със „сдружение/ сдружението на собствениците, учредено по Закона за управление на етажната собственост “.

2. В чл. 152 ал. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 и 20 се заличават.

§8.Чл. 31 на Закона за енергийната ефективност (обн., ДВ, бр. 18 от 2004 г.) се изменя така:

„Чл.31.Потребителите на електрическа енергия, топлинна енергия и природен газ в сгради в режим на етажна собственост, учредили юридически лица – сдружения на собствениците, по реда на Закона за управление на етажната собственост, могат да кандидатстват за финансиране на проекти за повишаване на енергийната ефективност от фонд „Енергийна ефективност“.

§9.Изпълнението на закона се възлага на министъра на регионалното развитие и благоустройството.