

## Относно сдруженията по ЗУЕС

Уважаеми етажни собственици,

Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ урежда обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост. Формите на управление на етажната собственост са общо събрание /ОС/ и сдружение на собствениците. Втората форма – сдружение на собствениците, което се явява юридическо лице /ЮЛ/ по смисъла на ЗУЕС се учредява с цел 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 основен ремонт и/или основно обновяване на сгради в режим на етажна собственост. Като ЮЛ сдружението има управителни органи, може да притежава имущество, да сключва договори, като носител на права и задължения, да открива банкови сметки, да получава парични средства, финансиране, кредитиране и други.

Предвид предстоящите проекти за енергийна ефективност и обновяване /така нареченото саниране/ на сгради в режим на етажна собственост етажните собственици, които вече са учредили сдружения по реда на ЗУЕС следва да актуализират данните в етажната собственост и сдружението, а тези собственици, които до момента не са предприели действия по учредяване на сдружение могат да предприемат действия в тази посока.

### I. Действия при вече учредени сдружения по ЗУЕС

Вече учредените сдружения имат история от датата на създаването си, воден архив, протоколни книги, както и съответните документи, обективиращи взети решения от ОС на сдружението и предприетите действия по изпълнение на тези решения, списъци на собствениците, избрани и вписани управители, контролори. Предвид обстоятелството, че сдруженията /съгласно Регистър на сдруженията, воден при Община Велики Преслав/ са регистрирани през 2016 година и липсват последващи вписвания на промени в тях е необходимо да бъдат предприети следните действия:

1. Вписване на актуални данни на собственици/ползватели/обитатели на обекти в етажната собственост в Книгата на собствениците /при продажба, наследяване, дарение, учредяване право на ползване, договор за наем и други/. Това е необходимо във връзка с установяване на собствениците към настоящия момент във връзка с връчване на покана за провеждане на общо събрание на сдружението, осигуряване на присъствие или представителството на собствениците, както и поканване на собственици, които не са членове на сдружението да членуват в него;
2. Изготвяне на списък с контакти /телефон, имейл/ на всички собственици /относно връчване на покана, а ако в момента не се намират на територията на града изпращане на пълномощно за представителство в общото събрание/;
3. Свикване на ОС чрез поставяне на покана на видно място във входа на сградата за свикване на общо събрание на сдружението с предварително посочен дневен ред, дата, място и час за провеждане на събранието по

инициатива на управителя/управителния съвет. Например: изменение на Споразумение за учредяване на сдружението, избор на нов управител/управителен съвет, вземане на решение относно откриване на банкова сметка на сдружението, сключване на договор и възлагане на действия по техническо обследване на сградата, дължими такси към етажната собственост за поддръжка и управление и към Фонд „Ремонт и обновяване” и други;

4. Проверка на кворума и провеждане на общо събрание, обсъждане и вземане на решение по точките от дневния ред;
5. Изготвяне на протокол за проведено общо събрание, обективиращ взетите решения;
6. Предприемане на действия по вписване на промени в обстоятелствата на сдружението в Регистъра на сдруженията, воден при Община Велики Преслав и в Регистър БУЛСТАТ.

Това са стъпките и процедурата по ЗУЕС относно провеждане на законно общо събрание на сдружението и вземане на законосъобразни решения. Оттук може да продължи дейността вече учреденото сдружение. В зависимост от нуждите на етажната собственост и проблемите, които следва да бъдат решени се формират и точките от дневния ред на събранието. Разбира се, в процеса на работата възниква и казуси на които следва да бъде намерено решение. Това са първите стъпки, които да бъдат направени след което се премине към обсъждане и вземане на решения относно предстоящите проекти.

## II. Учредяване на сдружение по ЗУЕС

За етажна собственост, което желае тепърва да учреди сдружение по-долу излагам как съгласно закона да се направи това.

1. Инициатива - всеки етажнен собственик може да поиска свикване на учредително събрание и да предложи проект на споразумение за създаване на сдружение;
2. Свикване на Учредителното събрание чрез покана поставена на видно и общодостъпно място на входа на сградата, съдържаща дневен ред, дата, място и час за провеждане на събранието. Като приложение към поканата се прилага и проекта на споразумението. Учредително събрание се провежда, ако присъстват лично или чрез представител/пълномощник 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. Учредителното събрание: 1. приема решение за учредяване на сдружението; 2. определя наименованието на сдружението- името на населеното място, пълен административен адрес; 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 /при усвояване на средства от 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 основен ремонт и/или основно обновяване на сгради в режим на етажна собственост - срока е неопределен/;

3. Проверка на кворума и провеждане на учредително събрание, обсъждане и вземане на решение по точките от дневния ред;
4. Изготвяне на протокол за проведено учредително събрание, обективиращ взетите решения по учредяване на сдружение, избор на управителни органи и други;
5. Регистрация на сдружението 14 дневен срок от датата на провеждане на Учредителното събрание в Регистъра на сдруженията, воден при Община Велики Преслав и последваща регистрация в Регистър БУЛСТАТ.

Това е кратко изложение на процедурите по учредяване и регистрация, както и вписване на промени в сдружение по ЗУЕС. Както посочих, всяка етажна собственост/сдружение поставя на дневен ред въпросите, по които е необходимо да се вземе решение, които са належащи като проблеми.

Уважаеми етажни собственици, от Вас основно зависи постигането на желаните цели и решаване на проблемите в сградите, в които живеете и обитавате. Резултатите зависят от вложените от Вас време, усилия, активност, организация и средства. Моят ангажимент, поет към Кмета на Община Велики Преслав е да Ви консултирам и подпомагам, включително с изготвяне на документи по ЗУЕС в тази задача.

УСПЕХ на всички!

От ръководството на  
Общинска администрация и  
Адвокат Марияна Димитрова