

Част 1 Създаване на сдружения на собственици

Необходимостта от създаването на сдруженията на собственици в България се определя от вида отношения, които съществуват в сградите в режим на етажна собственост. Тя отразява взаимозависимостта между правата на собствениците и техните задължения по поддръжката и управлението на тяхната собственост, които имат непосредствено отражение както върху личния интерес на отделния собственик, така и върху интересите на съсобствениците в една сграда и на обществения интерес в глобален аспект. Сдружението на собственици е организационната, институционалната, юридическата и финансовата форма, която има за цел да гарантира в най-голяма степен индивидуалния и обществения интерес, както и запазването на стойността на недвижимата собственост, която е част от градската структура и среда на обитаване. Сдружението на собственици има непосредствено отношение към функциите и отговорностите, както и към правата и задълженията на отделните собственици в рамките на етажната собственост.

Необходимостта от създаването на сдружения на собственици

Необходимостта от създаването на сдруженията на собственици в България се определя от вида отношения, които съществуват в сградите в режим на етажна собственост. Тя отразява взаимозависимостта между правата на собствениците и техните задължения по поддръжката и управлението на тяхната собственост, които имат непосредствено отражение както върху личния интерес на отделния собственик, така и върху интересите на съсобствениците в една сграда и на обществения интерес в глобален аспект. Сдружението на собственици е организационната, институционалната, юридическата и финансовата форма, която има за цел да гарантира в най-голяма степен индивидуалния и обществения интерес, както и запазването на стойността на недвижимата собственост, която е част от градската структура и среда на обитаване.

Обществената значимост на сдруженията на собственици определя и регулирането на тяхното създаване и функциониране от специален Закон за етажната собственост. Този нормативен акт урежда обществените отношения, свързани с управлението на общите части в жилищни сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, наричани още жилищни сгради в етажна собственост. Законът се прилага за жилищни сгради на три и

повече етажа, с общи основи, в които жилищата заемат най малко 60 % от разгънатата застроена площ.

Създаването на сдруженията на собственици в България има за цел да осигури успешното управление на общите части в жилищни сгради в етажна собственост. Всички собственици на самостоятелни обекти в жилищната сграда в етажна собственост са членове на Сдружението на собствениците. Членството в Сдружението продължава догата, докато лицето е собственик на обекта. При промяна на собствеността, членството в Сдружението автоматично се прехвърля на новия собственик. Основната цел на Сдружението на собствениците е да поддържа жилищната сграда в добро състояние, съгласно изискванията на Закона за устройство на територията. Сдружението на собствениците е юридическо лице с нестопанска цел, осъществяващо дейности, които са предвидени в този закон. То се вписва в специален публичен регистър в общината или района, в общини с районно деление, по адреса на управление. Сдружението на собственици има данъчна регистрация, банкова сметка и печат.

Функции и отговорности в рамките на сдружението на собственици

Право на инициатива за свикване на събрание за учредяване на Сдружение на собствениците в жилищна сграда в етажна собственост имат всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, които правят необходимата подготовка и насрочват събранието.

Учредителното събрание приема споразумение за създаване на сдружение на собствениците, декларация за разпределението на собствеността, вътрешен правилник за управлението и реда в етажната собственост. То определя начина на поддържане на общите части на сградата, избира Управителен съвет, съответно Управител и, при целесъобразност, Надзорен съвет.

Право на инициатива за свикване на събрание за учредяване на сдружение на собствениците в жилищна сграда в етажна собственост имат всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, които правят необходимата подготовка и насрочват събранието.

В споразумението за създаване на сдружението на собственици се определят:

- Наименованието на Сдружението като юридическо лице;
- Всички права и задължения на собствениците на самостоятелни обекти в сградата по управлението и поддържането на общите части, както и санкции при неизпълнение на задълженията;
- Начинът на свикване на Общи събрания и системата на приемане на решения;
- Механизмите за уреждане на спорове;

- Размерът на месечните вноски за различните фондове на сдружението;
- Други условия, за които собствениците се споразумяват.

Споразумението се подписва от всички собственици и важи с еднаква сила за всеки. Споразумението се заверява нотариално. Споразумението е неотменимо условие при продажбата на имот. То се приема и подписва от всеки купувач като част от договор за продажба. Декларацията за разпределение на собствеността се подписва от всички членове на сдружението и включва разпределението на дяловете на собствениците в общите части.

Организирането на поддържането на общите части на сградата е задължение на Управителния съвет или Управителя на Сдружението и може да се извършва от тях или чрез възлагане. Поддържането на общите части на сградата от юридическо или физическо лице се извършва въз основа на Договор, подписан от председателя на Управителния съвет или от Управителя на сдружението.

Органи на сдружението на собственици са Общото събрание и Управителният съвет, съответно Управителят, и Надзорният съвет. Сдружението на собствениците се представлява от председателя на Управителния съвет, съответно Управителя. Върховен орган на сдружението на собствениците е Общото събрание. При по-големи сгради, в заседанията на Общото събрание могат да участват представители на отделните входове, избрани на общи събрания на собствениците в отделния вход, като в тези случаи участието в заседанията на Общото събрание на членовете на Управителния съвет или Управителят на отделния вход са задължителни.

В Общото събрание собствениците имат право на един глас за всеки самостоятелен обект. Собствениците на повече от един самостоятелен обект в жилищната сграда имат право на толкова гласа, колкото е броят на техните обекти. Правото на глас се упражнява от съсобственика или негов представител, който е писмено упълномощен да присъства на събранието.

Общото събрание на сдружението :

- Приема годишен план за извършване на ремонти в сградата;
- Приема годишен бюджет за приходите и разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата и за общите нужди;
- Одобрява годишния отчет на Управителния съвет или Управителя за изпълнението на плана и бюджета;
- Избира нов Управителен и Надзорен съвет;
- Приема промени в Споразумението за създаване на сдружението на собствениците и Вътрешния правилник;
- Отменя решения на общите събрания на собствениците в отделните жилищни входове, когато те противоречат на този закон и на Вътрешния правилник на етажната собственост;

- Приема решения за предприемане на действия за надстрояване или пристрояване и за извършване на подобрения на общите части, в съответствие с действащото специално законодателство;
- Приема решения за инсталирането на реклами върху сградата или за използването на общите части за други цели срещу заплащане;
- Определя месечни вноски за покриване на разходите на лицето, на което са възложени дейностите по поддържането на сградата;
- Приема промени в размера на задължителни месечни парични вноски във различните фондове на сдружението;
- Приема решения за опрощаване или за временно подпомагане от бюджета на финансово затруднени собственици за цялата или за част от сумата, която им е определена за покриване на одобрени от Общото събрание разходи;
- Приема решения за възмездно или безвъзмездно изпълнение на функциите от длъжностите, учредени с решение на Общото събрание, и размера на тяхното възнаграждение.
- Приема решения по всички други въпроси, които могат да възникнат при управлението и поддържането на общата сграда.

Решенията на общото събрание се изпълняват в определените от тях срокове. Отмяната на решението на Общото събрание може да иска всеки, който е участвал в заседанието и чието несъгласие е отбелязано в протокола, или всеки, който не е участвал в събранията, но има право да участва или всеки, който основава искането си на неправилности по свикване на Общото събрание или по дневния ред.

Общото събрание на Сдружението на собствениците се провежда не по-малко от един път годишно. Общо събрание се свиква от Управителя или председателя на Управителния съвет на етажната собственост по негова инициатива, както и по инициатива на една пета от всички членове на сдружението на собствениците.

Управителният съвет или Управителят на сдружението:

- Изпълнява решенията на Общото събрание;
- Съставя годишен план и годишен бюджет за управлението, поддържането и ползването на общите части на етажната собственост;
- Възлага с договор дейности по поддържането на сградата;
- Определя лице/ лица, които да събират задължителните месечни парични вноски;
- Участва при обсъждането на въпроси, отнасящи се до сградата и/ или прилежащия терен, които се поставят от органите на централната и местна власт, по които е упълномощен от Общото събрание за всеки конкретен случай;
- Съхранява копия от документите на сградата;

- Осъществява други правомощия, възложени му от Общото събрание.

Управителният съвет избира от своя състав председател, който свиква и ръководи неговите заседания.

Надзорният съвет на сдружението:

- Контролира изпълнението на годишния план и годишния бюджет;
- Контролира изпълнението на решенията на Общото събрание;
- Контролира изпълнението на Правилника;
- Следи за изпълнение на договори, извършва проверки на касата и сезира Общото събрание, когато установи нарушения.

Надзорният съвет избира от своя състав председател, който свиква и ръководи неговите заседания.

Общото събрание:

- Избира Управителен съвет (Управител) на сдружението;
- Избира касиер и определя лица измежду обитателите, които да извършат проверка на касата;
- Определя размера на месечните вноски за използване на общите части на жилищната сграда;
- Определя разноските за поддържане и възстановяване на общите части;
- Приема решения за предоставяне за ползване на общи части;
- Приема решения по всички други въпроси, които могат да възникнат във връзка с управлението, поддържането и вътрешния ред в жилищната сграда.

Изпълнителното тяло е отговорно да:

- Подпомага управлението и физическите аспекти на сградата;
- Осъществява кореспонденцията с отделни лица, фирми и правителствени агенции;
- Води документация за приходите и разходите на сдружението;
- Наблюдава финансовите дела на сдружението на собственици;
- Подпомага приемането на бюджета;
- Осигури придържането към бюджета;
- Се отчита финансово на собствениците като членове на сдружението.

Права и задължения на собствениците и обитателите

Всеки обитател на етаж или на част от етаж, при използване на своите части от сградата, е длъжен да не извършва и да не допуска извършването на дейност, която може да изложи сградата на опасност от въздействия, които да нарушат съответствието на строежа с изискванията на чл. 169 от Закона за устройство

на територията. Всеки обитател на етаж или на част от етаж е длъжен да осигурява достъп в своите помещения за извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни или строително монтажни работи, свързани с подобрения, ремонти или изменения в общите части или на чужди помещения. В жилищните помещения обитателят не може, без съгласието на общото събрание да извършва дейност, която създава за обитателите на другите помещения безпокойство по-голямо от обичайното.

При използване на своите части от сградата обитателят е длъжен да спазва добрите нрави. Собствениците на обекти в сградата могат да използват общите части на сградата в съответствие с разпоредбите, установени от този закон, но така, че да не пречат с това на другите обитатели да ги използват или да не накърняват правото им да използват техните отделни помещения.

Собствениците са длъжни:

- Да поддържат в добро състояние прилежащия терен на жилищната сграда и зелените площи в близост до сградата, съобразно съответните общински наредби;
- Да не извършват по фасадите на сградата изменения, в резултат на които се нарушава хармонията с останалите части на фасадите или не са изпълнени по одобрен архитектурен проект.

Собственикът отговаря за вредите, причинени на други обекти в жилищната сграда или на общи части от него или от лица, живеещи с него, както и от тези лица, които обитават неговата собственост на друго правно основание.

Собственик на обект/ и в сградата може самостоятелно да отстрани повреди в общите части, които представляват непосредствена заплаха за сградата, за собствениците в нея или за други имуществва, за човешкия живот, за здравето и за околната среда.

Разходите за отстраняването на такива повреди задължително се покриват, въз основа на документи или финансови сметки, от фонд „Резервен“, а в случаите, когато средствата от фонда не достигат – от собствениците в размер, съответстващ на техния дял в общите части. Всеки собственик на самостоятелен обект в жилищната сграда е длъжен да участва, до степента на своя дял от общите части на сградата, при покриването на разноските, максимите, задълженията и други плащания, свързани с поддържането и ползването на общите части на сградата.

Средствата, получени от владеещото и използването на общите части на жилищната сграда се внасят във фонд „Резервен“ или се разпределят, с решение на общото събрание, между собствениците в размер, равен на техния дял от общите части.