



ЕТАП 1 – РЕГИСТРАЦИЯ НА СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИ /СС/

СТЪПКА 1

Поставяне на видно и общодостъпно място на: **Покана за общо събрание на собствениците на етажната собственост /Учредително събрание (приложение № 2),** подписана от управителя или от лицата, които свикват общото събрание на собствениците на етажната собственост (Учредително събрание) .

Поканата (приложение № 2), се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата **не по-късно от 7 календарни дни преди датата на събранието.** Срокът от седем календарни дни започва да тече от датата, следваща датата на поставяне на поканата, и спира да тече в деня, следващ изтичането на пълни седем дни.

СТЪПКА 2

Доказването на спазения 7-дневен срок става посредством **Протокол от залепване на поканата за свикване на ОС на етажната собственост за учредяване на сдружение на собствениците по образец (приложение № 3),** който се отнася за датата и часа, на които е поставена поканата, и служи за удостоверителен документ след промените в закона и за отмяна на разписките за връчване.

СТЪПКА 3

Учредяване и регистриране на СС се извършва по реда на раздел III от ЗУЕС.

В Споразумението за създаване на **Сдружение на собствениците (приложение № 5 по образец)**, следва да се посочи предметът на дейност на сдружението (в конкретния случай по чл. 25, ал. 1 от ЗУЕС): **“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 средства с цел ремонт и обновяване на сгради в режим на етажна собственост собствениците могат да учредяват сдружение.“.**

В случай че сградата се състои от блок-секции, СС може да се създаде отделно за всяка блок-секция. Сдружението се създава от собственици, представляващи не по-малко от 67% идеални части от идеалните части на собствениците от общите части в сградата/блок-секцията. Когато сборът от процентите на идеалните части на

собствениците от общите части в сградата не е равен на 100, се прилагат разпоредбите на чл. 17, ал. 5 и 6 от ЗУЕС.

По отношение на срока, за който се създава СС: следва да се обърне внимание на разпоредбата на чл. 28, ал. 2 от ЗУЕС - когато сдружението има предмет на дейност по чл. 25, ал. 1, **то се учредява за неопределен срок.**

Сдружението, получило помощ за енергийно обновяване по проекта, може да се прекрати с решение на общото събрание след изтичане на гаранционните срокове за извършените СМР, но не по-рано от 5 години от приключването на проекта (крайното плащане към общината-конкретен бенефициент) по Приоритетна ос 2 на ОПРР 2014 – 2020.

В Споразумението за създаване на сдружение задължително се отразяват разпоредбите на чл. 30, ал. 2: „*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.”* и чл. 30, ал. 3: „*Членството в сдружението може да се прекрати след изтичане на гаранционните срокове за извършените строителни и монтажни по проекта по ал. 2, но не по-рано от 5 години от приключването на проекта (крайното плащане към общината-конкретен бенефициент),* както и посочените като задължителни разпоредби в образеца на споразумение.

СТЪПКА 4

След Учредяване и регистриране на СС се съставя **Протокол за проведено общо събрание на етажната собственост/Учредително събрание (приложение № 4 по образец).**

СТЪПКА 5

След учредяване на СС **в 14-дневен срок от провеждането на учредителното събрание**, по реда, предвиден в закона, се извършва регистрацията на СС в общината. Общинските власти вписват СС в публичен регистър и издават на сдружението Удостоверение за регистрация.

Регистрацията на СС се извършва чрез подаване на Заявление за вписване на сдружението (*по образец*), в публичен регистър се прилагат следните документи:

1. Покана за общо събрание на собствениците на етажната собственост/Учредително събрание по образец (**приложение № 2)** – копие, заверено „Вярно с оригинала“;

2. Протокол от залепване на поканата за свикване на ОС на етажната собственост за учредяване на сдружение на собствениците по образец (**приложение № 3)** – копие, заверено „Вярно с оригинала“;

3. Списък на собствениците, участващи в сдружението, с трите им имена и адреса в етажната собственост - /примерен образец/

4. Протокол за проведено общо събрание (ОС) на етажната собственост/учредително събрание, заверен от председателя на управителния съвет (управителя) по образец (**приложение № 4)**

5. Споразумение за създаване на Сдружение на собствениците, заверено от председателя на управителния съвет (управителя) по образец (**приложение № 5)**. Споразумението се съставя в два еднообразни екземпляра – един за сдружението и един за публичния регистър на общината.

6. Нотариално заверени образци от подписите на лицата, представляващи сдружението.

СС се вписва в регистър БУЛСТАТ (чл. 25 ал. 5 от ЗУЕС). Регистрацията по БУЛСТАТ и в публичния регистър се проверяват от общината при подаване на заявлението за кандидатстване.

След вписване в публичния регистър се издава Удостоверение за регистрация на сдружението.

В 7-дневен срок след получаване на Удостоверение за регистрация на сдружението управителния съвет (Управителя) на сдружението подава заявление за регистрация в регистър БУЛСТАТ при Агенцията по вписванията.

За регистрация в Регистър Булстат е необходимо да се представят следните документи:

- Копие от удостоверението за регистрация на сдружението, издадено от съответната община – 2 бр.;
- Заявление по образец по чл. 10, ал. 1,т. 2 от Закона за регистър БУЛСТАТ – 2 бр.
- Такса за регистрация – 10.00 лв.
- Изрично пълномощно от представляващия сдружението в случай, че не се явява лично.

При необходимост и поискване от етажната собственост общината оказва подкрепа за учредяване и регистриране на сдружение и за оформяне на юридическите аспекти на взаимоотношения между собствениците.

ЕТАП 2 - ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ИНТЕРЕС И ФИНАНСОВА ПОМОЩ /ЗИФП/

СТЪПКА 1

Поставяне на видно и общодостъпно място на **Покана за общо събрание на собствениците на етажната собственост по образец (приложение № 8),** подписана от управителя или от лицата, които свикват общото събрание за свикване на Общо събрание за вземане на решение за участие в Програмата.

Поканата за общо събрание на собствениците на етажната собственост по образец (приложение № 8), се поставя на видно и общодостъпно място на входа на сградата не по-късно от 7 календарни дни преди датата на събранието.

Срокът от седем календарни дни започва да тече от датата, следваща датата на поставяне на поканата, и спира да тече в деня, следващ изтичането на пълни седем дни.

Срокът от седем календарни дни започва да тече от датата, следваща датата на поставяне на поканата, и спира да тече в деня, следващ изтичането на пълни седем дни (например при покана, поставена на 1-во число, срокът започва да тече от 2-ро число и изтича на 8-мо число. В този случай събранието ще се счете за законосъобразно, ако е проведено най-рано на 9-то число). При наличие на самостоятелни обекти - общинска, държавна или друга собственост, кметът на общината или съответният орган, на когото е предоставено управлението върху имота, също следва да бъде уведомен. В поканата се посочват дневният ред на общото събрание, датата, часът и мястото на провеждането му. „*Датата и часът задължително се отбелязват върху поканата от лицата, които свикват общото събрание, за което се съставя протокол*."(чл. 13, ал. 1 от ЗУЕС).

СТЪПКА 2

Доказването на спазения седемдневен срок става посредством **Протокол от залепване на поканата за свикване на ОС на СС по образец (приложение № 9)** който се отнася за датата и часа, на които е поставена поканата, и служи за удостоверителен документ след промените в закона и за отмяна на разписките за връчване.

СТЪПКА 3

Протокол за проведено общо събрание по образец (приложение № 10).

Целта за свикване на общо събрание е вземане на решение за подаване на ЗИФП в общината за целите на обновяването и необходимите съпътстващи решения, както са описани в образеца. Решенията се оформят с протокол на ОС на СС. На събранието се избира протоколчик, който отразява дискусията и взетите решения.

Решенията на сдружението се внасят за приемане от общото събрание на собствениците, когато в сдружението не членуват всички собственици на самостоятелни обекти в сградата. Управителният съвет (управителят) на сдружението свиква общо събрание на собствениците по реда на раздел II от ЗУЕС. В този случай членовете на сдружението участват в общото събрание на собствениците или определят представител, който гласува с дял, равен на идеалните части, с които е взето решението в сдружението. Когато сдружението е учредено от всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, общото събрание на сдружението има и правомощията на общото събрание на собствениците.

В случаите, когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100 и се прилагат разпоредбите на ЗУЕС - чл. 17, ал. 4, 5 и 6, те се приравняват към 100: идеалните части за всеки самостоятелен обект се определят като съотношение между сбора на площта на самостоятелния обект и

складовите помещения, придадени към обекта, разделен на сбора от площта на всички самостоятелни обекти и придадените складови помещения, като така полученото число се преобразува в процент.

Решение за разпределение на идеалните части от общите се взема в случаите, предвидени в ЗУЕС (чл. 17, ал. 4, 5 и 6) и се отразява в протокола по образец ***(приложение № 4),*** а именно:

- „*Когато в документите за собственост на самостоятелните обекти в сгради в режим на етажна собственост не са посочени съответните идеални части от общите части на сградата;*

- *когато сборът от процентите на идеалните части на собствениците в общите части на сградата не е равен на 100;*

- *когато управлението се осъществява във всеки отделен вход, а сборът от процентите на идеалните части на собствениците от общите части във входа не е равен на 100“.*

Когато разпределението на идеалните части се одобрява с решение на общото събрание, то следва да е гласувано с мнозинство не по-малко от две трети от самостоятелните обекти в сградата съгласно ЗУЕС.

В протокола задължително се вписват датата и мястото на провеждането на общото събрание, дневният ред, явилите се лица и идеалните части от етажната собственост, които те представляват, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения. Извършва се нотариална заверка на подписа на Управителя.

Протоколните решения се оформят в **протокол от ОС на СС (*приложение № 10)***

Когато в сдружението не членуват всички собственици, към протокола се прилагат декларации по образец (приложение № 12) от собствениците – нечленуващи в СС за съгласие по т. 4 и т. 5 от дневния ред.

СТЪПКА 4

Справка за ССО по образец *(приложение № 7)*

Справката съдържа идентификацията на самостоятелните обекти, предназначението и застроената площ на обектите, трите имена и адреса в етажната собственост на собствениците - в случаите на физически лица, а в случаите, при които собственик е юридическо лице или едноличен търговец - наименованието, БУЛСТАТ или единен идентификационен код (ЕИК); идеалните части на обекта от общите части на сградата (в проценти).

Документът дава описание на всички самостоятелни обекти в цялата сграда. Попълва се от управителя/управителите. От този документ се идентифицират: броят на обектите с жилищно предназначение и с друго предназначение, както и обектите, в които се развива стопанска дейност, които се отдават под наем или в които се извършва дейност от търговци и/или лица със свободни професии. В случай че в сградата има самостоятелни обекти, в които се извършва търговска дейност, то следва да се попълни декларация за минимална и държавна помощ (de minimis).

Информацията за идеалните части на обектите от общите части на сградата се попълва на база на предоставени данни от собствениците по нотариален акт или друг документ за собственост. Когато разпределението на идеалните части е извършено с решение на общото събрание, информацията в справката се попълва в съответствие с тези решения.

Информацията за идеалните части на обектите от общите части служи преди всичко за изчисляване на кворума за вземане на решения и за проверка на тяхната законосъобразност, както и за разпределяне на разходите, подлежащи на плащане от ССО, когато е приложимо, респ. за определяне на размера на инвестицията за всеки самостоятелен обект и на минималната помощ.

СТЪПКА 5

СС заявяват интерес пред общината чрез **Заявление за кандидатстване/заявление за интерес и финансова помощ (ЗИФП) (приложение № 6 - образец**) за участие в проекта на базата на постигнато на-малко 95 % съгласие (изчислено съгласно ЗУЕС). ЗИФП се комплектува и подава в общината.

Сдружението на собствениците заявяват интерес пред общината чрез **Заявление за интерес и финансова помощ /ЗИФП/ - по образец - приложение № 6**. Заявлението представлява декларация за заявения интерес от страна на СС за кандидатстване по проект за обновяване за енергийна ефективност.

ЗИФП съдържа волеизявление на СС и се подписва от представляващия сдружението. В случай че сградата се състои от няколко секции, съответно в нея е регистрирано повече от едно СС, заявлението се подписва от представителите на всички сдружения в сградата.

Заявлението съдържа следните приложения:

- Справка за ССО по образец – **приложение № 7** – попълва се за цялата сграда общо и се подписва от представителите на всички СС в сградата;
- Покана за провеждане на общо събрание на СС по образец - **приложение № 8** - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Протокол за поставяне на поканата по образец - **приложение № 9** - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Протокол от общото събрание на СС по образец - **приложение № 10**, съдържащ решения съгласно настоящите указания - копие, заверено „Вярно с оригинала“;
- Декларация за съгласие на нечленуващите в СС по образец – **приложение № 12,** (*ако е приложимо*)**;**
- Декларация “de minimis” – **приложение № 11.1**, (*ако е приложимо*) – попълва се в случай че се осъществява икономическа дейност в ССО – при наличие на търговски обект или при отдаване под наем;
- Покана за провеждане на общо събрание на собствениците по образец ***приложение № 13***, Протокол за поставяне на поканата по образец ***приложение № 14***, Протокол от общото събрание на собствениците (етажната собственост) - ***приложение № 15***, съдържащ решения съгласно указанията - копие, заверено „Вярно с оригинала“, *(ако е приложимо)* – приложения № 13, № 14 и № 15 се попълват и прилагат само в случай че собственик на самостоятелен обект не членува в Сдружението на собствениците и отказва да попълни декларация за съгласие /Приложение № 12/;
- Друго *(описва се)* – представя се копие от регистрация БУЛСТАТ, пълномощни, в случай че собственик на самостоятелен обект се представлява от друго лице *(ако е приложимо)*.

Допустимите дейности за финансиране по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020 г.

1. Дейности по **конструктивно възстановяване/усилване които са предписани в техническия паспорт на сградата**;
2. Изпълнение на мерки за енергийна ефективност, **които са предписани в обследването за енергийна ефективност за сградата**:
   - ✓ ***По външните сградни ограждащи елементи:***
     - подмяна на дограма (прозорци, врати, витрини и др.);
     - топлинно изолиране на външните ограждащи елементи (външни стени, покриви, подове и др.);
     - ремонт и/или подмяна на мълниезащитната инсталация.
   - ✓ ***По системите за поддържане на микроклимата:***
     - основен ремонт, модернизация или подмяна на локални източници на топлина/котелни стопанства или прилежащите им съоръжения, собственост на ССО, вкл. смяна на горивната база при доказан енергоспестяващ и екологичен ефект;
     - изграждане на системи за оползотворяване на енергията от възобновяеми източници за енергийните потребности на сградата, ако това е технически възможно и икономически целесъобразно;
     - ремонт или подмяна на амортизирани общи части на системите за отопление, охлаждане и вентилация на сградата за повишаване на енергийната ефективност;
     - реконструкция на вертикалната система за отопление в хоризонтална, като се осигурява индивидуално отчитане на разхода на топлина за всеки ССО в сградата;
     - ремонт или подмяна на електрическата инсталация в общите части на сградата и изпълнение на енергоспестяващо осветление в общите части;
     - инсталиране на система за автоматично централизирано управление на топлоподаването при локални източници, собственост на ССО;
     - инсталиране на система за автоматизирано централизирано управление на осветлението в общите части на жилищната сграда;
     - газифициране на сгради (монтиране на газов котел и присъединяване към градска газоразпределителна мрежа, когато е налична в близост до сградата;
   - ✓ ***Съпътстващи строителни и монтажни работи, свързани с изпълнението на мерките за енергийна ефективност и съответното възстановяване на общите части на сградата в резултат на изпълнените мерки с енергоспестяващ ефект. Съпътстващите строителни и монтажни работи са свързани единствено с възстановяването на***

първоначалното състояние, нарушено в резултат на обновяването на общите части и на подмяната на дограма в самостоятелния обект.

3. Извършване на обследвания за енергийна ефективност, вкл. оценка на разходната ефективност за инвестицията и технически обследвания на многофамилни жилищни сгради;
4. Подобряване достъпа за лица с увреждания.

ВАЖНО!

СМР по общите части на многофамилните жилищни сгради, които обхващат: ремонт на покрив; подмяна на асансьори; ремонт на стълбищна клетка, площадки, коридори, асансьори, могат да бъдат финансирани само ако сградата постигне най-малко клас на енергопотребление „С“ и минимум 60% енергийни спестявания.

ВАЖНО!

Инвестиционните проекти следва да включват всички задължителни мерки по конструктивно възстановяване/усилване на сградата, предписани в техническия паспорт и всички необходими мерки за осигуряване на достъпна архитектурна среда съгласно действащата нормативна уредба.

Инвестиционните проекти следва да включват всички задължителни енергоспестяващи мерки, предписани в обследването за енергийна ефективност, в т.ч. мерки за оползотворяване на възобновяеми енергийни източници (при доказана техническа осъществимост и икономическа целесъобразност), които водят до съответствие на сградата с нормативните изисквания за енергийна ефективност - най-малко клас на енергопотребление „С“.

Ще се финансира икономически най-ефективният пакет от енергоспестяващи мерки за сградата, с който се постига най-малко клас на енергопотребление „С“ в съответствие с Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност на сгради.