



# УСТАВ

## на Национално сдружение Недвижими имоти

**НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ (НСНИ)** е **независимо сдружение** за подпомагане, насърчаване, представителство и защита на стопанските интереси на своите членове.

Наименованието на Сдружението се изписва на латиница по следния начин: “National Real Estate Association” или NREA.

Сдружението се създава за неограничено време и развива своята дейност в съответствие с действащото българско законодателство и с международните правни норми, приложими в страната.

Сдружението е юридическо лице с нестопанска цел със седалище и адрес на управление: 1000 София, бул. ”Патриарх Евтимий” № 36-А.

### ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Чл.1. Сдружението има за своя основна цел защитата и гарантирането на професионалните интереси и авторитета на неговите членове и на останалите граждани и лица при осъществяването на посреднически, консултантски и други услуги при сделки с недвижими имоти.

Чл.2. НСНИ си поставя за цел да въздейства върху развитието на пазара на недвижими имоти чрез създаването на високи професионални критерии за работа при осъществяването на посреднически, консултантски и други услуги при сделки с недвижими имоти.

Чл.3. НСНИ си поставя за цел да обедини усилията и гарантира професионалните интереси на посредниците при тяхната работа.

Чл.4. НСНИ си поставя за цел да утвърждава етичния и професионален кодекс за членовете си .

Чл.5. НСНИ си поставя за цел постоянното балансиране на интересите на различните лица, упражняващи дейността “операции с недвижими имоти”, и създаване на етична конкурентна среда между членовете му, съобразена с правилата на Етичния професионален кодекс на Сдружението, международните стандарти на IESC (International Ethical Standard Coalition), Европейски стандарт EN 15733 и други установени норми за Европейския съюз.

Чл.6. НСНИ си поставя за цел да постигне регламентиране на посредническата дейност при сделките с недвижимите имоти.

Чл.7. НСНИ си поставя за цел организиране на система за информационен обмен (информационна банка) за недвижими имоти, както и нейната защита с оглед интересите на членовете на НСНИ

### СРЕДСТВА ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ

Чл.8. (1) НСНИ ще постига целите си чрез:

а/ издигане на професионализма на членовете на НСНИ чрез организиране на курсове, семинари, школи в следните направления:

1. гражданско право /вещно право/;
2. териториално и селищно устройство;
3. строителство;
4. основи на управлението и финансите;
5. защита на информационния обмен между членовете на НСНИ и потребителите на предлаганите от тях услуги и продукти;
6. други свързани с целите на Сдружението и дейността на членовете му;
7. специализирани професионални обучения;
8. информационните технологии и тяхното приложение в бизнеса;
9. маркетинг;
10. повишаване на езиковата култура.

б/ използване на всички законни средства за информиране на обществеността и държавните органи по въпросите, които вълнуват професионалистите от този сектор и в частност нормативно регламентиране на дейността им в защита на техните интереси;

в/ запознаване на членовете си с пазарните възможности в страната и чужбина по търговията и маркетинга с недвижими имоти;

г/ създаване на Регионални структури на НСНИ в цялата страна;

(2) За осъществяване на своите цели НСНИ установява връзки със сродни организации в страната и чужбина, членува в международни неправителствени организации, участва в конгреси, симпозиуми, семинари и др. При възможност НСНИ организира издаването на специализирано издание - бюлетин.

## ЧЛЕНСТВО

Чл. 9. Членуването в Сдружението е доброволно.

Чл. 10. Членовете на Сдружението са **преки, корпоративни, асоциирани и почетни**.

Чл. 10.1. **Членове** на НСНИ могат да бъдат юридически и физически лица, извършващи стопанска дейност, регистрирани по съответния ред, които едновременно отговарят на следните условия:

1. за **преките и корпоративни членове** - работят и се занимават по занятие с операции с недвижими имоти;
2. споделят целите на Сдружението и приемат неговия Устав и Етичен професионален кодекс;
3. демонстрират професионализъм, лоялност и морал при упражняване на своята дейност;
4. за юридически лица и еднолични търговци **преки** или **корпоративни членове** - поне един от управителите или членовете на управителния орган на дружеството да е физическо лице с минимум една година действителен стаж като брокер на недвижими имоти.

Чл.10.2. Членове на НСНИ могат да бъдат и юридически лица с нестопанска цел, които приемат целите и Устава на НСНИ.

Чл. 11. (1) **Преки членове** на НСНИ могат да бъдат търговски дружества, които едновременно отговарят на следните условия:

1. работят и се занимават по занятие с операции с недвижими имоти;

2. споделят целите на Сдружението и приемат неговия Устав и Етичен професионален кодекс;
3. демонстрират професионализъм, лоялност и морал при упражняване на своята дейност;
4. поне един от управителите или от членовете на управителен орган на дружеството е физическо лице с минимум една година действителен стаж като брокер на недвижими имоти.

(2) Юридически лица с нестопанска цел, които приемат целите и Устава на НСНИ.

(3) Членственото правоотношение възниква след като бъдат извършени следните действия:

- Одобряване на кандидатурата от УС. Одобряването става с решение на УС на Сдружението с обикновено мнозинство от състава му, постановено в писмена форма;

- Заплащане на встъпителна вноса и членски внос за съответната календарна година в срок до 30 календарни дни, считано от датата на решението на УС на НСНИ за одобряване на кандидатурата. В случай, че кандидатът е приет за член след 01 юли, същият дължи заплащане на членски внос в размер на 50 % (петдесет на сто) от членския внос за годината, през която е приет.

(4) В случай, че на даден кандидат за член му бъде отказано членство, то същият има право да обжалва решението на УС пред Общото събрание на НСНИ.

(5) В случай на декларирана промяна на обстоятелствата по чл. 11. (1) или на констатирана такава от УС на НСНИ, която води до противоречия с условията за членство на търговско дружество, с констативен протокол съставен от УС на НСНИ се променя категорията на члена от Пряк член в Асоцииран член, с което се променят и правата и задълженията съобразно новата категория.

Чл. 12. Кандидатите за преки членове на НСНИ подават молба за членство до Управителния съвет (УС) на НСНИ. Към молбата се прилагат препоръки от най-малко двама преки члена на НСНИ, които не са „свързани лица” по смисъла на параграф §1 ал.1 и ал.2 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, включително лица, обединени под една търговска марка, от съответната регионална структура, където има такава, които са членове на Сдружението поне от една година, и препоръка от Управителния съвет на Регионалната структура (РС). В случай, че в съответния регион няма изградена РС, молбата за членство се придружава от три препоръки на преки членове на НСНИ, които не са „свързани лица” по смисъла на параграф §1 ал.1 и ал.2 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, включително лица, обединени под една търговска марка.

Чл. 13. (1) **Корпоративни членове** на НСНИ могат да бъдат търговски дружества, упражняващи дейност “операции с недвижими имоти”, които работят по договор за ползване на търговската марка на лице – пряк член на Сдружението и които едновременно отговарят на следните условия:

1. споделят целите на Сдружението и приемат неговия Устав и Етичен професионален кодекс;

2. демонстрират професионализъм, лоялност и морал при упражняване на своята дейност;

4. поне един от управителите или членовете на управителния орган на дружеството да е физическо лице с минимум една година действителен стаж като брокер на недвижими имоти.

(2) Корпоративните членове заплащат една трета от размера на членския внос определен от Общото събрание за фирмата-собственик/носител на търговската марка, под която членуват в Сдружението.

(3) Всяко юридическо лице ползващо се от привилегиите на Корпоративното членство има правото да кандидатства за пряк член на Сдружението.

(4) Дружества, ползващи привилегиите на Корпоративното членство отпадат автоматично като членове на Сдружението след прекратяване на договора с прекия член на Сдружението за ползване на неговата търговска марка, под която членуват в Сдружението, или след отпадане или изключване от Сдружението на прекия член-собственик/носител на търговската марка. След отпадане същите имат правото да кандидатстват за преки или асоциирани членове.

(5) Собственици/носители на търговска марка, които отдават права за ползване на търговската марка на трети лица, подават писмена молба за пряко членство в НСНИ до Управителния съвет на Сдружението. Към молбата се прилагат препоръки от най-малко двама преки члена на НСНИ, които не са „свързани лица” или лица, обединени под една търговска марка, които са членове на Сдружение поне от една година. Приемането става с решение на Управителния съвет, взето с мнозинство 2/3 от състава му.

(6) В случай на декларирана промяна на обстоятелствата по ал. (1) от настоящия член или на констатирана такава от УС на НСНИ, която води до противоречия с условията за членство, с констативен протокол съставен от УС на НСНИ се променя категорията на члена от Корпоративен член в Асоцииран член, с което се променят и правата и задълженията съобразно новата категория.

(7) Фирмите ползващи търговската марка на пряк член на сдружението, подават молба за корпоративно членство до Управителния съвет (УС) на НСНИ. Към молбата се прилагат препоръки от най-малко двама преки члена на НСНИ, които не са „свързани лица” или лица, обединени под една търговска марка, от съответната регионална структура, където има такава, които са членове на Сдружението поне от една години, и препоръка от Управителния съвет на Регионалната структура (РС). В случай, че в съответния регион няма изградена РС, молбата за членство се придружава от три препоръки на преки членове на НСНИ, които не са „свързани лица” или лица, обединени под една търговска марка, които са членове на Сдружението поне от една година.

(8) Членственото правоотношение възниква след като бъдат извършени следните действия:

- Одобряване на кандидатурата от УС. Одобряването става с решение на УС на Сдружението, постановено в писмена форма;

- Заплащане на встъпителна вноска и членски внос за съответната календарна година в срок до 30 календарни дни, считано от датата на решението на УС на НСНИ за одобряване на кандидатурата. В случай, че кандидатът е приет за член след 01 юли, същият дължи заплащане на членски внос в размер на 50 % (петдесет на сто) от членския внос за годината, през която е приет.

Чл.14. (1) Асоциирани членове могат да бъдат:

- физически лица - самоосигуряващи се или работещи по трудов договор, извършващи по занятие „операции с недвижими имоти“;

- юридически лица, извършващи стопанска дейност, регистрирани по съответния ред;

- юридически лица регистрирани по ЗЮЛНЦ;

- учебни заведения, имащи дейност, интереси, знания или принос в областта на дейност на Сдружението.

(2.) Кандидатите за асоциираните членове подават писмена молба за членство в НСНИ, която се разглежда от Управителния съвет на Сдружението. Към молбата се

прилагат препоръки от най-малко двама преки члена на НСНИ, които не са „свързани лица” по смисъла на параграф §1 ал.1 и ал.2 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, включително лица, обединени под една търговска марка. Приемането става с решение на Управителния съвет, взето с мнозинство 2/3 от състава му.

(3.) Асоциираните членове участват в работата на Общото събрание на Сдружението само със съвещателен глас.

(4.) Асоциираните членове плащат членски внос в размер, определен от Общото събрание.

(5.) Членственото правоотношение възниква след като бъдат извършени следните действия:

- Одобряване на кандидатурата от УС. Одобряването става с решение на УС на Сдружението, постановено в писмена форма;

- Заплащане на встъпителна вноса и членски внос за съответната календарна година в срок до 30 календарни дни, считано от датата на решението на УС на НСНИ за одобряване на кандидатурата. В случай, че кандидатът е приет за член след 01 юли, същият дължи заплащане на членски внос в размер на 50 % (петдесет на сто) от членския внос за годината, през която е приет.

(6.) Асоциираните членове акредитирани учебни заведения се освобождават от заплащането на встъпителна вноса и членски внос и се наричат „Академични членове“. Членственото им правоотношение възниква от момента на решението на УС на НСНИ.

Чл.15. За учредители се смятат лицата, подписали учредителния протокол.

Чл.16. Общото събрание на НСНИ може да даде званието “почетен член” на физически лица, съществено допринесли за осъществяване на целите и задачите на Сдружението, определени в Устава и отговарящи на някое от следните изисквания:

1. активно са подпомагали осъществяването на политиката на НСНИ в обществото и неговото утвърждаване като организация в страната и зад граница;

2. имат сериозен научен и практически принос, полезен за дейността на НСНИ;

3. Управителният съвет на НСНИ изготвя мотивирано предложение за даване на званието “почетен член” и го внася за разглеждане в Общото събрание на НСНИ.

4. Почетните членове се ползват със статута на асоциирани членове като физически лица. Почетните членове са членове на Националния съвет. Те може да бъдат избирани в Контролен съвет и Комисия по професионална етика.

Чл.17. За всички членове в НСНИ се води регистър, в който се отбелязва датата на приемането му за член, датата на прекратяване на членството му и причината за това.

Чл.17.1 Членовете, които дават препоръки на кандидати за нови членове на Сдружението трябва да са заплатили членския си внос за текущата година.

Чл.17.2. Пряк, асоцииран и корпоративен член – фирма се представлява в Сдружението чрез изрично посочен управител или представител, надлежно вписан в търговския регистър на Агенция по вписванията. Юридически лица с нестопанска цел се представляват от Председателя на Управителния съвет. Академичните членове се представляват от изрично посочено от тях лице, заемащо ръководна позиция в структурата на члена.

## **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ЧЛЕНСТВОТО**

Чл. 18. (1) Членството се прекратява:

1. с едностранно писмено волеизявление до Управителния съвет на Сдружението;
  2. със смъртта или поставянето под запрещение;
  3. с изключване;
  4. с прекратяването на юридическото лице – член на Сдружението или преобразуването му;
  5. при прекратяване дейността на Сдружението;
  6. при отпадане;
- (2) При прекратяване на членството, не се дължи връщане на платените до момента членски вноски (встъпителни и годишни). Прекратяването на членството не освобождава члена от задължението да заплати дължимия към момента на прекратяването членски внос.
- (3) Член на Сдружението може да бъде изключен по решение на Управителния съвет в случаите, когато въпросният член не изпълнява задълженията си, предвидени в чл.20, ал.1, т.3, т.5, т.6, т.8 или извършва други действия, които правят по-нататъшното му членство в Сдружението несъвместимо. Прекратяването настъпва от решението на Управителния съвет.
- (4) Решението за изключване по ал. 3 по-горе може да се обжалва пред Общото събрание на Сдружението. Обжалването на решението не спира неговото изпълнение. При уважаване на жалбата, членството се възстановява от датата на решението на Общото събрание.
- (5) Прекратяване на членството по ал.1, т.1, т.2, т.4, т.5 на този член става автоматично от момента на настъпване на събитието. Управителният съвет само констатира настъпилото прекратяване.
- (6) Отпадането по смисъла на ал.1, т.6 по-горе ще е налице при неплащане на членския внос в срок от 3 (три) месеца след определената в чл. 43, ал. 2 от настоящия Устав дата на изискуемост. Прекратяването поради отпадане се констатира от Управителния съвет и се счита настъпило от момента на съставянето на констативния протокол, но не по-късно от края на текущата календарна година. Лицата, незаплатили членския си внос до датата на изискуемост определена в чл.43 ал.2, губят правото да гласуват и да бъдат избирани на позиции в органите на Сдружението, както и да ползват отстъпки за събития организирани от Сдружението, до заплащане на съответната вноска с увеличение от 10 (десет) на сто. След съставяне на констативния протокол за прекратяване на членственото правоотношение поради отпадане, членството може да се възстанови само по реда за приемане на нов член.
- (7) При прекратяване на членството, имуществените отношения между бившия член или правопримниците му и Сдружението се уреждат в 30 дневен срок от момента на прекратяването. В случай на непогасени задължения на бившия член към Сдружението се извършва прихващане с вземанията му към Сдружението.
- (8) Изключен член от НСНИ не може да кандидатства за повторно членство в следващите три години, независимо дали е физическо и/или юридическо лице.
- (9) Във всички случаи на прекратяване на членството УС е длъжен в седемдневен срок да уведоми в писмена форма (за такава се приема и съобщение изпратено по електронен път) съответната регионална структура, в която членува изключеният/отпадналият член, както и самия него.

## **ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ**

Чл.19. Членовете на НСНИ имат следните права:

- (1) да бъде информиран за дейността на Сдружението, да се ползва от дейността, имуществото и резултатите му по реда, предвиден в този Устав;
- (2) да иска и да получава съдействие от ръководните органи на Сдружението при решаването на конкретни проблеми на професионалната квалификация.

(3) да се рекламира като член на Сдружението като поставя логото на НСНИ на своите рекламни материали, търговски банери, уебсайт; физическите лица – асоциирани членове на Сдружението нямат правото да използват логото на НСНИ с рекламна цел в полза на фирмата, за която работят, ако същата не е член на Сдружението.

(4) да ползва с равни права с всички останали предимства и ползите от членството Сдружението.

(5) **Преките членове** имат право да избират, да бъдат избирани и да участват в органите на управление на Сдружението;

(6) **Корпоративните членове – юридически лица** имат право само на съвещателен глас в Общото събрание на НСНИ, без право да избират, да бъдат избирани и да участват в органите на управление на Сдружението, както и без правото да гласуват в Общото събрание на НСНИ, но с правото да гласуват в Общото събрание на Регионалната структура, към която членуват;

(7) **Корпоративните членове – физически лица** имат правото само на съвещателен глас в Общо събрание на Сдружението и в Общото събрание на Регионалната структура, към която членуват.

(8) **Асоциираните членове** – имат право само на съвещателен глас в Общото събрание на НСНИ, без право да избират, да бъдат избирани и да участват в органите на управление на Сдружението, както и без правото да гласуват в Общото събрание на НСНИ;

Чл.20. (1) Всеки член на НСНИ е длъжен:

1. да внася встъпителния си членски внос;
2. да внася годишния си членски внос;
3. да спазва Устава, целите на Сдружението и Етичния професионален кодекс;
4. да работи за издигане на обществения авторитет на Сдружението;
5. да внася целеви вноски, за предоставянето на които Общото събрание е взело решение;
6. да изпълнява решенията на Общото събрание, Управителния съвет на НСНИ и на Управителния съвет на регионалните структури/Председателя на РС;
7. да поддържа високо ниво на професионалната си квалификация.
8. да не уронва престижа и обществения авторитет на Сдружението
9. да уведоми УС на НСНИ за настъпили промени в обстоятелствата по чл.10.1., в 30 дневен срок от настъпилата промяна

(2) За задълженията на Сдружението членът отговаря до размера на имуществените си вноски. Членът не носи отговорност за задължения на Сдружението.

## ОРГАНИ НА СДРУЖЕНИЕТО

Чл.21. (1) Органи на Сдружението са:

1. Общо събрание (ОС);
2. Управителен съвет (УС);
3. Регионални структури (РС);
4. Контролен съвет (КС);
5. Комисия по професионална етика (КПЕ).
6. Национален съвет /НС/

(2) В Управителния съвет, Контролния съвет и Комисията по професионална етика на Сдружението не могат да бъдат избирани и да управляват „свързани лица” по смисъла на параграф §1 ал.1 и ал.2 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, включително лица, обединени под една търговска марка. При наличието на възникнала свързаност избраният член на определена позиция отпада като такъв по право.

## ОБЩО СЪБРАНИЕ

Чл.22. (1) Общото събрание е върховен орган на управление на Сдружението, състои се от всички негови членове и има следните права:

1. изменя и допълва Устава, Етичния професионален кодекс;
2. избира и освобождава членовете на Управителния съвет, на Контролния съвет и на Комисията по професионална етика;
3. избира пряко Председателя на Управителния съвет, Председателя на КПЕ и Председателя на КС;
4. взема решение за преобразуване и прекратяване на Сдружението;
5. взема решение за разпределянето на останалото след удовлетворяването на кредиторите имущество при ликвидация;
6. приема програма за дейността на Сдружението;
7. приема бюджета на Сдружението;
8. взема решения относно дължимостта и размера на членския внос или на имуществените вноски;
9. приема отчетите за дейността на Управителния съвет и докладите на Контролния съвет;
10. отменя решенията на всички други органи на Сдружението, които противоречат на закона, Устава, целите или други вътрешни актове, регламентиращи дейността на Сдружението;
11. разглежда жалби срещу решенията на УС, включително и за отказ за приемане или за изключване на членове на Сдружението;
12. дава званието "почетен член".

(2) Общото събрание взема решенията по точки 1, 4, 5 (и 6) от предходната алинея с квалифицирано мнозинство 2/3 от присъстващите членове, а всички останали решения с обикновено мнозинство. Общото събрание не може да взема решения по въпроси, които не са включени в обявения в поканата дневен ред.

(3) Решенията на Общото събрание са задължителни за членовете и органите на Сдружението.

(4) Решенията на Общото събрание подлежат на съдебен контрол относно тяхната законосъобразност и съответствие с Устава.

Чл.23. (1) Общото събрание се свиква на редовно заседание най-малко веднъж годишно от Управителния съвет по негова инициатива или по искане на 1/3 от преките членове на Сдружението. Общото събрание може да се свика и на извънредно заседание по искане на 1/10 от преките членове му или УС за решаване на въпроси, нетърпящи отлагане.

(2) Свикването на Общото събрание се извършва чрез покана. Поканата за Общото събрание трябва да съдържа дневния ред, датата, часа и мястото за провеждането на Общото събрание и по чия инициатива се свиква. Поканата се изпраща до всички членове по пощата, имейл или факс и се публикува на интернет страницата на Сдружението, най-малко един месец преди насрочения ден.

(3) Покана за Общо събрание се изпраща до всички членове на Сдружението.

Чл.24. Общото събрание е законно, ако присъстват повече от половината от всички членове. При липса на кворум събранието се отлага за един час по - късно, на същото



място, при същия дневен ред и може да се проведе, колкото и членове да се явят.

Чл.25. (1) Всеки пряк член има правото на един глас в Общото събрание.

(2) Член на Общото събрание няма право на глас при решаването на въпроси, отнасящи се до него.

(3) Едно лице може да представлява не повече от трима членове на Общото събрание въз основа на писмено пълномощно. Преупълномощаване не се допуска.

(4) Членове на Общото събрание са всички членове на Сдружението, но право на глас при гласуване имат само **преките членове**.

(5) Корпоративни, асоциирани и почетни членове присъстват и взимат участие в Общото събрание само със съвещателен глас.

(6) Член на Общото събрание може да упълномощава друг член на Общото събрание или изрично упълномощено лице чрез нотариално заверено пълномощно да го представлява.

## НАЦИОНАЛЕН СЪВЕТ

Чл.26. (1) Националният съвет е консултативен орган на Сдружението, който в периода между общите събрания съдейства на УС, регионалните структури и на работните комисии за изпълнение на решенията на Общото събрание.

(2) НС се състои по право от Председателя и членовете на УС на НСНИ, председателите и членовете на РУС, Председателя и членовете на КПЕ, Председателя и членовете на КС, бившите председатели на Сдружението, почетните членове.

(3) Участието на председателите на РУС в заседанията на НС е задължително. Член на УС на РУС, който замества съответния председател следва да бъде изрично упълномощен.

(4) По решение на УС на Сдружението в работата на НС могат да бъдат привлечени и други лица, извън посочените в чл. 26, ал. 2., допринесли за изграждането и развитието на организацията, както и личности с богат професионален опит, ползващи се с авторитет в обществото и сред членовете на Сдружението.

(5) Председателят на Сдружението е по право председател на НС.

(6) Заседанията на НС са открити за преките членове на Сдружението.

Чл.27.(1) Националният съвет излиза със становища по всички въпроси, включени в дневния ред на съответното заседание.

(2) Председателят на Националния съвет е длъжен да изпрати до всички членове на НС дневния ред и всички въпроси, които ще бъдат обсъждани най-малко 30 (тридесет) дни преди съответното заседание.

(3) РС трябва да имат становище по всички въпроси от дневния ред, прието на общо събрание на съответната регионална структура.

(4) От заседанията на Националния съвет се води протокол от посочено лице от Председателя на Сдружението

(5) Становищата на Националния съвет имат препоръчителен характер за органите на управление на Сдружението.

Чл.28. Националният съвет се свиква от Председателя си при възникване на въпроси, свързани със стратегията и развитието на Сдружението или по искане на 1/3 от членовете на НС цитирани в чл.26 ал.2, но не по-малко от един път годишно.

## УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

Чл.29. (1) Управителният съвет е постоянно действащ колективен орган на управление, който ръководи и организира цялостната дейност на Сдружението. Състои се от седем до девет души, между които избрания Председател, един или двама заместник Председатели.

(2) Управителният съвет се избира и освобождава от Общото събрание с обикновено мнозинство за срок от две години. Председателят на Сдружението е по право председател на Управителния съвет.

(3) В заседанията на Управителния съвет се допуска да участват председателите на Контролния съвет и на Комисията по професионална етика с право на съвещателен глас.

(4) Кандидатурите за членове на Управителния съвет се подават поне 30 дни преди датата, определена за провеждане на Общото отчетно-изборното събрание в офиса на НСНИ на номинационен принцип, определен от УС на НСНИ. Кандидати за членове на УС на НСНИ се допуска да бъдат лицата, които са управители или представляващи пряк член на Сдружението по чл.17.2. от Устава. Кандидати за членове могат да бъдат предлагани и при самото провеждане на Общото събрание.

Чл.30. (1) Управителният съвет:

1. представлява Сдружението чрез своя Председател;
2. избира заместник-председател/и на УС, които в периодите, когато Председателят е възпрепятстван, да ръководят дейността на УС и да представляват Сдружението;
3. привежда в изпълнение решенията на Общото събрание и взема под внимание становищата на Националния съвет;
4. се разпорежда с имуществото на Сдружението при спазване изискванията на настоящия Устав;
5. определя ликвидатор при прекратяване на Сдружението;
6. подготвя и свиква редовни и извънредни заседания на НС и Общото събрание;
7. ръководи и контролира дейността на Регионалните структури;
8. приема и изключва членове на Сдружението;
9. взема решения за откриване и закриване на Регионални структури;
10. утвърждава избраните от Регионалните събрания Регионални Управителни Съвет и Управителите на РС.
11. предприема необходимите действия за вписване на Регионалните управителни съвети и техните управители в регистъра за юридическите лица с нестопанска цел по седалището на съответния клон;
12. регистрира Регионалните управителни съвети и техните председатели;
13. взема решения за участие на Сдружението в други организации;
14. взема решения по текущи въпроси, засягащи дейността на Сдружението;
15. изработва проект за бюджет на Сдружението и го внася за одобрение в ОС;
16. организира провеждането на работни срещи, курсове, семинари и др. и разработва програма за провеждането им;
17. създава работни комисии, избира членовете им и изготвя Правилник за работата им;
18. предлага на Общото събрание за утвърждаване размера на членския внос;
19. приема щатно разписание и длъжностни характеристики за служителите, съкращава длъжности, назначава, уволнява и освобождава щатните сътрудници, определя техните правомощията и възнаграждението им;
20. приема молби за нови членове
21. приема вътрешни и други актове на Сдружението, включително Финансов правилник и/или Правилник за вътрешния ред и Правилник за работа на КПЕ
22. разглежда предложения за даване на звание "почетен член" на Сдружението.

23. Взима решения по своя преценка за освобождаване от плащане на встъпителен членски внос на кандидати за членове, които вече са били членове на НСНИ и са отпаднали поради специфични обстоятелства

24. Подпомага дейността на КПЕ

(2) УС взема решенията си с обикновено мнозинство от присъстващите членове, с изключение на решенията по т. 2, 4, 8, 13, 15 и 18 от предходната алинея, които се вземат с 2/3 квалифицирано мнозинство от всички присъстващи членове на УС. УС може да взема решения и да провежда гласуване чрез онлайн гласуване в писмен вид или без да бъде провеждано заседание, ако протоколът за взетото решение бъде подписан без забележки и възражения за това от всички членове на УС.

(3) Решенията на УС са задължителни за всички членове на Сдружението, като същите подлежат на обжалване пред ОС на Сдружението.

4. Заседанията на УС на НСНИ могат да бъдат провеждани и онлайн.

Чл.31. Заседанията на УС се свикват и ръководят от Председателя. Председателят е длъжен да свика заседание на УС при писмено искане на 1/3 от членовете му. Ако Председателят не свика заседание на УС в седмичен срок, то може да се свика от всеки един от заинтересуваните членове на УС. При отсъствие на Председателя, заседанието се ръководи от зам.- председателя.

Чл.32. (1) Всеки член на УС има право на един глас. УС може да взема решения когато на заседанията присъстват повече от половината от членовете му.

(2) Присъстващо е и лицето, с което има двустранна телефонна и онлайн връзка, гарантираща установяването на самоличността му и позволяваща участието му в обсъждането и вземането на решения. Гласуването на този член се удостоверява в протокола от председателстващия заседанието.

## ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СДРУЖЕНИЕТО

Чл.33. (1) Председателят на Сдружението се избира от Общото събрание за срок от две години с обикновено мнозинство от присъстващите членове измежду членовете на избрания Управителен съвет. Той не може да бъде избран последователно за повече от два мандата.

(2) Председателят на Сдружението е председател на Националния съвет, на Управителния съвет и в качеството си на такъв организира дейността на НС, УС и Регионалните структури.

(3) Председателят представлява Сдружението във връзките му с всички държавни и общински структури, физически и юридически лица.

(4) Председателят се отчита пред Общото събрание за извършеното от него по време на мандата си.

(5) Кандидатурите за председател на Сдружението се подават поне 30 дни преди датата определена за провеждане на Отчетно-изборното общо събрание в офиса на НСНИ на номинационен принцип, определен от УС на НСНИ. Кандидати за членове за Председател на УС на НСНИ се допуска да бъдат лицата, които са управители и представляващи пряк член на Сдружението по чл.17.2. от Устава.

⊕ /изм. с решение на ОС от 31.05.2019г./ При невъзможност на Председателя на сдружението да изпълнява функциите си (вкл. трайно отсъствие, болест, смърт, оставка), той се замества по право от зам.-председателя на Управителния съвет до избора на нов председател на извънредно отчетно изборно събрание, свикано в срок от 2 месеца. В случай, че в този срок е предвидено редовно отчетно събрание изборът се прави на редовното отчетно събрание. При наличие на повече от един зам.-председател, Управителният съвет взема решение кой от зам.-председателите ще представлява сдружението до избор на нов председател.

## РЕГИОНАЛНИ СТРУКТУРИ

Чл.34. УС на НСНИ взема решения и създава Регионални структури (РС) на територията на Република България за изпълнение на целите, програмата и задачите на Сдружението в съответните райони на страната, в случай, че в региона има поне пет фирми, членове на НСНИ. НСНИ може да има само по една регионална структура в едно населено място.

Чл.35. Членовете на НСНИ, регистрирани със седалище и адрес в съответния регион са членовете на Регионалната структура.

Чл.36. Органи на Регионалната структура са:

1. Регионално събрание;
2. Регионален Управителен Съвет (РУС).

Чл.37. (1) Регионалното събрание се състои от всички членове на НСНИ от съответния регион.

- (2) /изм. с решение на ОС от 31.05.2019г./ Регионалното събрание взема решение за избирането на Регионален Управителен Съвет и Председател на РС.

(3) Регионалното събрание се свиква най-малко един път годишно. То е законно, ако присъстват повече от половината от всички членове. При липса на кворум събранието се отлага с един час по-късно на същото място и при същия дневен ред и може да се проведе колкото и членове да се явят.

(4) Всеки член на Регионалното събрание има право на един глас в Регионалното събрание. Решенията се взимат с обикновено мнозинство.

(5) Едно лице може да представлява не повече от трима членове на Регионалното събрание въз основа на писмено пълномощно. Преупълномощаване не се допуска.

(6) Всеки член на РС може да обжалва решението на Регионалното събрание пред УС на НСНИ.

- (7) /изм. с решение на ОС от 31.05.2019г./ В случай че РС на НСНИ не изпълни чл. 37, ал.3, УС на НСНИ има правото да свика Регионалното събрание, включително и извънредно такава.

Чл.38. (1) /изм. с решение на ОС от 31.05.2019г./ РУС се състои от три до седем души, между които един председател на РС, един или двама заместник-председатели и се избира за срок от две години с обикновено мнозинство от присъстващите на РС.

- (2) /изм. с решение на ОС от 31.05.2019г./ В регионите, в които Регионалното събрание наброява по-малко от 10 члена може да се избира само Председател с обикновено мнозинство от присъстващите на РС.

(3) Председателят на УС на РС не може да бъде избран последователно за повече от два двугодишни мандата. Той се избира измежду членовете на РУС с обикновено мнозинство.

(4)/изм. с решение на ОС от 31.05.2019г./ При невъзможност на Председателя на РС на сдружението да изпълнява функциите си (вкл. трайно отсъствие, болест, смърт, оставка), той се замества по право от зам.-председателя на Управителния съвет до избора на нов председател на извънредно отчетно изборно събрание, свикано в срок от 2 месеца. В случай, че в този срок е предвидено редовно отчетно събрание изборът се прави на редовното отчетно събрание. При наличие на повече от един зам.-председател, Управителният съвет на РС взема решение кой от зам.-председателите ще представлява сдружението до избор на нов председател.

Чл.39. /изм. с решение на ОС от 31.05.2019г./ Регионалният Управителен Съвет/Председателят на РС:

1. привежда в изпълнение целите, програмата и задачите на НСНИ, както и решенията на Управителния съвет на НСНИ в съответния регион;
2. свиква Регионално събрание най-малко веднъж годишно;

3. отчита дейността си пред УС на НСНИ с общ годишен доклад и по време на Националния съвет;
4. дава препоръка за всяка нова кандидатура от съответния регион за членство в НСНИ;
5. оказва съдействие в събирането на членския внос на членовете на НСНИ в съответния регион;
6. взема решения за създаване на работни комисии към РУС;
7. работи за утвърждаване на авторитета на НСНИ на местно ниво, като участва активно в обществения и стопанския живот на територията на съответната община, поддържа активни контакти с общинските власти, със сродни професионални сдружения, с регионалните търговски палати, с потребителските организации и др.
8. Спазва приетите от УС на НСНИ актове и правилници по чл. 30, т.21

Чл.40. /изм. с решение на ОС от 31.05.2019г./ Председателят на РУС представлява РУС и НСНИ пред всички физически и юридически лица от съответния регион и се отчита за дейността си пред РУС, РС и УС на НСНИ

### **КОНТРОЛЕН СЪВЕТ**

Чл.41. (1) Контролният съвет се състои от трима членове, избирани и освобождавани от Общото събрание на НСНИ за срок от две години. Изборът на Контролен съвет става след избора на Управителен съвет. Кандидати за членове на Контролен съвет се допуска да бъдат лицата, които са управители и представляващи пряк член на Сдружението по чл.17.2. от Устава или почетни членове съгласно чл.16.4 от същия.

(2) Председателят на Контролния съвет се избира от Общото събрание за срок от две години с обикновено мнозинство от присъстващите, измежду избраните в Контролния съвет членове. Той не може да бъде избран последователно за повече от два мандата.

(3) Контролният съвет проверява съответствието на получените приходи и направените разходи на Сдружението, с Устава и вътрешните правилници и нормативни документи, тяхната целесъобразност, изпълнението на бюджета, състоянието на имуществото, начина на разпореждането с него и стопанисването му.

(4) Контролният съвет се свиква от Председателя си поне два пъти годишно и заседанията му са законни, ако присъстват всички негови членове.

(5) Контролният съвет взема своите решения с мнозинство 2/3 от членовете му.

(6) Контролният съвет се задължава да изготви писмен доклад и отчет за изпълнението на задълженията си пред Общото събрание

(7) Кандидатурите за членове на Контролния съвет се подават поне 30 дни преди датата, определена за провеждане на Отчетно-изборното общо събрание, в офиса на НСНИ на номинационен принцип, определен от УС на НСНИ.

### **КОМИСИЯ ПО ПРОФЕСИОНАЛНА ЕТИКА**

Чл.42. (1) Комисията по професионална етика се състои от седем членове, между които един Председател на КПЕ, избирани и освобождавани от Общото събрание на НСНИ за срок от две години. За членове на КПЕ се избират лица с непрекъснато членство в НСНИ не по-малко от 5 години, които представляват пряк член на Сдружението по чл.17.2. от Устава или са почетни членове съгласно чл.16.4. от същия. Изборът на КПЕ се извършва след избора на Управителен съвет.

(2) Председателят на Комисията по професионална етика се избира от Общото събрание за срок от две години с обикновено мнозинство от присъстващите членове, преди избора на УС на НСНИ. Той не може да бъде избран последователно за повече от два мандата.

(3) Комисията по професионална етика следи за спазването на професионалните

стандарти при взаимоотношенията посредник – клиент, както и за спазване на етичните норми и правила на взаимоотношенията между агенциите за недвижими имоти – членове на Сдружението, урежда спорове, предлага и налага санкции, съгласно правомощията ѝ, определени с Етичния професионален кодекс на НСНИ и целите на Сдружението, провежда кампании, предлага промени в Етичния кодекс, обучава членовете на Сдружението на етичните норми.

(4) За осъществяване на дейността си Комисията за професионална етика създава работни комисии по етика към създадените Регионални структури и утвърждава членовете им, предложени от съответната регионална структура.

(5) Редът и начина на работа на Комисията по професионална етика и на работните комисии по етика към Регионалните структури се уреждат с Правилника за дейността на КПЕ, приет от УС на НСНИ.

(6) КПЕ се задължава да изготви писмен доклад за дейността си пред Общото събрание на Сдружението.

(7) КПЕ се отчита пред Общото събрание, а Председателят на КПЕ докладва за дейността на комисията регулярно пред УС на НСНИ.

(8) КПЕ предлага на Общото събрание промени в Етичния кодекс.

(9) В случай на невъзможност на Председателя на КПЕ да изпълнява своите задължения, КПЕ номинира негов заместник, до следващото Общо събрание. Заместникът не става член на УС на НСНИ.

(10) Кандидатурите за членове на КПЕ се подават поне 30 дни преди датата, определена за провеждане на Отчетно-изборното общо събрание, в офиса на НСНИ на номинационен принцип, определен от УС на НСНИ.

## **ИМУЩЕСТВО И ИМУЩЕСТВЕНИ ВНОСКИ**

Чл.43. (1) Имуществото на НСНИ се набира от:

- встъпителни вноски на членовете;
- членски внос;
- целеви вноски от членовете;
- дарения и завещания;
- спонсорски програми;
- европейски програми;
- приходи по чл. 44, ал.1 от Устава;
- други начини и средства, незабранени със закон.

(2) Всички членове на Сдружението, с изключение на почетните, са длъжни да правят имуществени вноски под формата на членски внос съгласно разпоредбите на настоящия устав. Членският внос е встъпителен и годишен, като размерът му се определя от Общото събрание на Сдружението. Встъпителният членски внос се внася към момента на възникване на членството, а годишният се заплаща ежегодно. Годишният членски внос се счита изискуем и дължим до 31 март всяка година за съответната година.

(3) По решение на Общото събрание членовете на Сдружението могат да правят целеви вноски за покриване на текущи загуби, очаквани бъдещи разходи и постигане на цел, определена с Устава или с решение на Общото събрание. В решението си Общото събрание определя целта, размера, падежа и начина на събиране на вноските. Решението се взема с обикновено мнозинство. Член на Сдружението, който е гласувал против

приемането на решение за целеви вноски, има право да напусне Сдружението в 7 дневен срок, като се освобождава от задължение да внесе съответната целева вноски. Целевите имуществени вноски са задължителни за всички членове на Сдружението.

(4) Членовете на Сдружението могат да му предоставят парични средства под формата на заем или дарение, както и права (вещни и облигационни) върху недвижими имоти и индивидуално определени движими вещи, в т.ч., при условията на преференциален наем.

(5) Със средствата на НСНИ могат да се придобиват вещи и имоти за осъществяване на неговата дейност, както и за посрещането на разходите по нея.

(6) С имуществото на НСНИ се разпорежда Управителния съвет и същото може да се ползва от членовете му.

(7) При прекратяване на Сдружението разпределянето на останалото след удовлетворяване на кредиторите имущество се решава от Общото събрание.

## **СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ**

Чл.44. (1) Сдружението може да извършва следната стопанска дейност, свързана с основния му предмет:

1. Организиране на семинари, изложения и др. подобни мероприятия срещу заплащане;
2. Извършване на публикации, издаване на брошури и др. подобни;
3. Преводи и разпространение на статии и др. материали, свързани с постигане основните цели на Сдружението;
4. Пазарни и маркетингови проучвания;
5. Други проекти.

(2) Сдружението не извършва дейности, които не са свързани с предмета на основната ѝ дейност предвидени в този устав. Приходите ще се използват само за постигане целите на Асоциацията.

(3) Извършената дейност по ал.1 се подчинява на условията и реда, определени от законите който я регулират.

(4) Сдружението не разпределя печалба.

## **ГОДИШЕН ОТЧЕТ**

Чл.45. Годишният отчет се изготвя от Управителния съвет и Контролния съвет и се приема от Общото събрание.

## **ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО**

Чл.46. НСНИ се представлява от неговия Председател. Всички документи се подписват от него и се подпечатват с печата на Сдружението.