

**Договор за управление
на общи части в жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“**

между

„К енд К – ЛТД“ ЕООД
като Инвеститор и Собственик

„Резиденция Калина мениджмънт“ ЕООД
като Управляващо дружество

Фондация „Резиденция Калина“
като едноличен собственик на капитала на Управляващото дружество

[•]
като Собственик

[•]
като Собственик

[•]
като Собственик

и

всички лица, встъпващи в Договора за управление
като Собственици

29 декември 2020 г.

Днес, 29 декември 2020 г., в гр. София, на основание чл. 2 от ЗУЕС, този договор за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип бе подписан от:

1. „К енд К–ЛТД“ ЕООД със седалище и адрес на управление област София (столица), община Столична, гр. София 1528, район „Искър“, бул. „Искърско шосе“ 7, сграда 1, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 040835816 („**Инвеститор**“);

2. „Резиденция Калина мениджмънт“ ЕООД със седалище и адрес на управление област София (столица), община Столична, с. Бистрица 1444, ул. „Цар Асенев път“ № 15, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 205368937 („**Управляващо дружество**“);

3. Фондация „Резиденция Калина“ със седалище и адрес на управление област София (столица), община Столична, с. Бистрица 1444, ул. „Цар Асенев път“ № 15, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 205338552 („**Фондацията**“);

4. [•],

5. [•], и

6. [•],

във връзка със следното:

(1) Думи и изрази, употребени като дефинирани понятия, имат значението, придадено им в Член 2.

(2) Страните притежават всички вещни права върху Комплекса.

(3) Капиталът на Управляващото дружество се притежава изцяло от Фондацията.

(4) Обектите в Комплекса са предназначени за притежание от отделни Собственици и заедно с Общите части ще съществуват в режим на „хоризонтална етажна собственост“.

(5) С цел обезпечаване в дългосрочен план на качеството на жизнената среда в Комплекса и качествените поддръжка, ремонт и управление на Общите части, Инвеститорът, Управляващото дружество, Фондацията и Собствениците желаят да уредят отношенията по повод управлението на общите части на Комплекса с този многостранен договор, по който чрез встъпване в него ще станат страна всички Собственици.

Член 1. Основание, сключване, противопоставимост

(1) Договорът съставлява многостранен „договор за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС.

(2) Договорът се сключва от всички съществуващи Страни с всеки нов Собственик чрез сключването между тях на Договор за встъпване във формата, по реда и със съдържанието, предвидено с Договора. Договорът, подписан от Инвеститора, Управляващото дружество и Фондацията, ведно с всички впоследствие подписани Договори за встъпване, съставляват Договора по отношение на подписалите го към съответния момент Страни.

(3) Договорът се вписва в Агенцията по вписванията по партидата на всеки самостоятелен Обект и е противопоставим на неговите последващи приобретатели.

(4) С настоящия Договор Инвеститорът, подписалите го Собственици и Фондацията упълномощават Управляващото дружество с право да договоря с всички трети лица, които в бъдеще

придобиват Право на строеж и Обекти на територията на Комплекса, като сключва със същите трети лица от свое име и от името на Инвеститора, подписалите Договора Собственици и Фондацията съответните Договори за встъпване в Договора. На основание чл. 38, ал. 1 от ЗЗД Инвеститорът, подписалите Договора Собственици и Фондацията дават изричното си съгласие Управляващото дружество да участва като страна и да действа като пълномощник на други страни по Договори за встъпване в Договора.

(5) Собственик, който оттегли упълномощаването или съгласието, извършено с чл. 1, ал. 3 от Договора за встъпване или с чл. 1, ал. 4 от Договора, дължи общо на останалите изправни Собственици неустойка, пропорционално на дела им в Общите части, в размер на 0,1 % от цената, заплатена от този Собственик за придобиването на Правото на строеж и съответните Общи части за всеки ден до изпълнение на задължението си, но не повече от 30 % от цената, заплатена от Собственика за придобиването на Правото на строеж и съответните Общи части. Управляващото дружество е упълномощено с този Договор да извършва всички действия от името на изправните Собственици, включително и пред съд, за събиране на същата неустойка.

Член 2. Определения

В този Договор думи и изрази, употребени като дефинирани понятия, имат следното значение:

„Годишна вноска“ има значението, придадено му с Член 6.

„Депозит“ има значението, придадено му с Член 8.

„Договор“ означава, според контекста:

1. споразумението, обвързващо страните по него, и съставляващо договор за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС, сключен във връзка с Комплекса и между Страните, станали страна по него към съответния момент чрез подписване на настоящия документ като първоначални страни или чрез подписване на Договор за встъпване; или

2. настоящия документ, подписан от съответните страни при създаването му, без съответните подписани впоследствие Договори за встъпване.

„Договор за встъпване“ означава договор, сключен с нотариална заверка на подписите между всички лица, които са Страни по Договора към съответния момент, и трето лице, встъпващо в Договора като Собственик, с който същото трето лице поема спрямо останалите Страни всички свои съответни права и задължения на Собственик по Договора, съответно останалите Страни поемат всички свои съответни права и задължения по Договора спрямо новия Собственик, със съдържанието, предвидено с Приложение А към Договора.

„Договор за изпълнение“ означава договор, сключен с Изпълнител за предоставяне на Услуги.

„ЗЗД“ означава Закона за задълженията и договорите.

„ЗС“ означава Закона за собствеността.

„ЗУЕС“ означава Закона за управление на етажната собственост.

„Идеални части“	означава притежаваните от съответния Собственик идеални части от общите части на „хоризонталната етажна собственост“ на Комплекса, състоящи се от Урегулирания поземлен имот и Общите постройки.
„Изпълнител“	означава избрано от Управляващото дружество лице, което е сключило с Управляващото дружество или Собствениците Договор(и) за изпълнение.
„Инвеститор“	означава лицето, посочено в началото на Договора като „Инвеститор“.
„Комплекс“	означава жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“, находящ се в село Бистрица, град София, СО – район „Панчарево“, местност „село Бистрица, вилна зона „Бистрица“ и вилна зона „Манастира“ (бивша местност „Свинарица“), на административен адрес село Бистрица, ул. „Цар Асенев път“ № 15.
„Обект“	означава завършена или бъдеща Сграда, съставляваща част от Комплекса, ведно с вещните права върху Парцел, подробно описани в Приложение № 1 към съответния Договор за встъпване.
„Общи площи“	означава частта от Урегулирания поземлен имот, попадаща извън Парцелите.
„Общи постройки“	означава изградените външна ограда на Урегулирания поземлен имот и сгради, постройки, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, разположени в Общите площи, притежавани понастоящем или в бъдеще в съсобственост от Собствениците.
„Общи части“	означава Общите площи и Общите постройки, съставляващи общите части на Комплекса, до които се отнасят Услугите.
„Парцел“	означава всяка една от реално определените части от Урегулирания поземлен имот, които са очертани с черен контур по съответните координатни точки в трасировъчния карнет съгласно Приложение Б към Договора и обозначени с номера 1, 2-6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 и 14, по отношение на която съответният Собственик е титуляр на Право на строеж за изграждане на Сграда в рамките на Строителното петно, попадащо в тази реално определена част, и върху която има право на изключително ползване при условията на чл. 64, предложение второ от Закона за собствеността като част от отстъпеното право на строеж.
„Ползващо се лице“	има значението, придадено му с Член 13, ал. (5).
„Правила за обитаване“	означава Правилата за обитаване, приети по реда на този Договор.
„Право на строеж“	означава безсрочното ограничено вещно право на строеж, притежавано от всеки Собственик върху Урегулирания поземлен имот, отнасящо се до неговата Сграда и ползването на прилежащия ѝ Парцел.
„Разходи за изпълнение“	означава сумата за съответната календарна година от всички действително извършени от Управляващото дружество разходи при и с цел предоставяне на Услугите, предвидени с бюджета и/или решението на Собствениците, упоменати в Член 6(3).
„Сграда“	означава притежаваното в индивидуална собственост от всеки Собственик съществуващо застрояване в неговия Парцел.

„Собственик“	означава лице, притежаващо Обект и станало страна по Договора чрез сключване на Договор за встъпване, по отношение на което Договорът не е прекратил действието си по предвидения в него ред, а „Собственици“ означава две или повече такива лица.
„Страна“	означава Инвеститора, Управляващото дружество, Фондацията или всеки отделен Собственик, а „Страни“ означава двама или повече измежду тях.
„Строително петно“	означава всяко едно от строителните петна в рамките на Урегулирания поземлен имот, отредено със съответното Право на строеж.
„Управляващо дружество“	означава лицето, посочено в началото на Договора като „Управляващо дружество“.
„Урегулиран поземлен имот“	означава урегулиран поземлен имот XV-97,109,111,126,3607,3608,3609,3610,3611,3612,3613,3614,3615,3616 в квартал 19а по плана на гр. София, село Бистрица, район „Панчарево“, местност „Свинарица“, съгласно Заповед № РА50-77/08.02.2016 г. на главния архитект на Столична община, отреден за жилищно строителство и трафопост, представляващ поземлен имот с кадастрален идентификатор 04234.6942.3651, с площ от 41 559 (четиридесет и една хиляди петстотин петдесет и девет) кв. м., за който е издаден Нотариален акт за признаване право на собственост на основание покупка, замяна, обединяване и урегулиране № 13, том I, рег. № 8683, дело № 242/2018 на нотариус Ксения Белазелкова, нотариус с район на действие Софийски районен съд, рег. № 043 на Нотариалната камара, вписан в Служба вписванията – гр. София под вх. рег. № 76772, акт № 13, том CLXXVIII, № 55779.
„Услуги“	означава услугите по управление, поддръжка и ремонт във връзка с Общите части.
„Фонд резервен“	има значението, придадено му Член 7(1).
„Фондация“	означава лицето, посочено в началото на Договора като „Фондация“.

Член 3. Възлагане на предоставянето на Услугите

(1) С Договора всеки Собственик възлага на Управляващото дружество, а Управляващото дружество се съгласява, да предоставя или да осигурява предоставянето на Услугите, при спазване на всички останали условия на Договора.

(2) Услугите по управление се предоставят от Управляващото дружество, а останалите Услуги се предоставят от Управляващото дружество и/или избрани от него Изпълнители, с които то сключва Договори за изпълнение от свое име и за сметка на Собствениците и/или от името и за сметка на Собствениците. Договорът овластява Управляващото дружество и съставлява пълномощно от Собствениците да сключва, упражнява правата и изпълнява задълженията им по Договори за изпълнение от тяхно име и за тяхна сметка, само когато Управляващото дружество прецени, че по закон е нужно или е целесъобразно Услугите да бъдат предоставяни пряко на Собствениците.

(3) Когато Услуги се предоставят от Управляващото дружество, то има качеството „Изпълнител“.

(4) Договорът овластява Управляващото дружество и съставлява пълномощно от Собствениците да упражнява от тяхно име и за тяхна сметка правата им по договорите за

строителство за изграждане на Общите постройки, включително по Договор за управление на проект и изграждане на обект „Комплекс Калина“, сключен на 02.10.2017 г. между Инвеститора като възложител и „К енд К Инженеринг“ ООД, ЕИК 131565194, като изпълнител.

(5) Собствениците са длъжни да плащат към Управляващото дружество Разходите за изпълнение в размерите, определени съгласно Договора, независимо от това дали Услугите се предоставят от Управляващото дружество или от Изпълнител. Управляващото дружество осъществява разплащането с Изпълнителите.

(6) Отказът на Собственик да получава Услугите или да признае основателността на предоставянето им, доколкото Услугите са предоставени с изискуемото качество и при условията на Договора, не освобождава Собственика от задължението му да заплати дължимите съгласно Договора суми във връзка с Услугите.

Член 4. Права и задължения на Управляващото дружество

(1) Управляващото дружество е длъжно да предоставя, съответно обезпечи предоставянето на, Услугите по професионален начин и с грижата на добрия търговец.

(2) Предоставянето на Услугите се извършва при спазване на принципите за прозрачност относно извършените разходи на Управляващото дружество и ангажираните Изпълнители, разумна оптимизация на качеството и разноските и недопускане на нецелево разходване на средства.

(3) Управляващото дружество, действайки с грижата на добрия търговец и в рамките на одобрения проектобюджет за съответната година, преценява само нуждата от извършване на Услугите, както и има право към всеки момент да изменя обхвата, начина и честотата на предоставяне на Услугите, като при спазване на изискванията за добро управление, обичаите в практиката и приложимите професионални, технологични, хигиенни, естетически и други изисквания обезпечава дължимия резултат: осигуряването на качествена жизнената среда в Комплекса и запазването и поддръжката на Общите части в добро хигиенно, техническо, функционално и естетическо състояние.

(4) Управляващото дружество има право да дава указания, с които се обезпечава спазването на Правилата за обитаване, при зачитане достойнството, правата и законните интереси на Собствениците, обитателите и посетителите на Комплекса. Указанията са задължителни за Собствениците, обитателите и посетителите на Комплекса.

(5) Дейности, включени в обхвата на Услугите, не могат да се извършват без съгласието на Управляващото дружество. Управляващото дружество е длъжно да осигурява своевременното извършване на всички дейности, включени в обхвата на Услугите и изисквани от Договора.

(6) Извънредните разходи по предоставяне на Услуги, причинени от действия или бездействията на Собственици, обитатели и посетители на Комплекса, извършени виновно в нарушение на закона, Договора или Правилата за обитаване, се поемат от причинилите ги лица. Ако няма виновни причинители или причинителите не могат да бъдат установени, разходите се поемат първоначално и временно от Управляващото дружество и, доколкото не подлежат на обезщетяване от застраховател, му се възстановяват за сметка на Собствениците като част от Годишната вноска.

(7) Управляващото дружество може да извършва дейности по управление, поддръжка и ремонт и на Обекти, доколкото това бъде уговорено между техния Собственик и Управляващото дружество и срещу отделно възнаграждение.

(8) Управляващото дружество е длъжно своевременно да прехвърля на Собствениците по надлежния начин резултатите от Услуги, които то е получило от свое име, но за сметка на Собствениците.

Член 5. Права и задължения на Собственика

(1) Всеки Собственик се задължава с Договора за следното:

1. да плаща редовно и в срок Годишната вноса, както и всички други дължими на Управляващото дружество суми по Договора;

2. да приема предоставянето на Услугите само от Управляващото дружество и/или от избран от него Изпълнител;

3. да спазва всички приложими законови и договорни правила, от които е обвързан, във връзка с обитаването и ползването на Комплекса;

4. да ползва притежавания от него Обект и Общите части само съобразно предназначението им;

5. да опазва чистотата на Комплекса;

6. да опазва функционалното и естетическо единство на Комплекса;

7. да координира отнапред с Управляващото дружество всякакви промени в, или засягащи, Обекта, като Управляващото дружество има право да прецени дали то, съответно ангажиран от него Изпълнител, да поеме извършването на съответните работи с оглед предотвратяването на евентуални щети или негативни последици за Общите части и опазване на вътрешния ред в Комплекса;

8. да извършва всякакви ремонтни работи по Обекта по начин, който в най-малка степен създава шум, замърсяване, препятствия за ползване на Общите части и чужди Обекти, и други неудобства за останалите обитатели на Комплекса, като Управляващото дружество има правото да осъществява надзор над извършването на такива работи с оглед предотвратяването на евентуални щети или негативни последици за Общите части и чужди Обекти, и опазване на реда в Комплекса;

9. да не извършва или пропуска да извърши нещо в рамките на Комплекса и Обекта (включително внасяне на лесно запалими, взривоопасни или други опасни материали, оставяне на уреди без надзор, и др.), в резултат на което да настъпи увеличение на риска и размера на застрахователните премии по застраховката на Общите части или същата застраховка да стане частично или изцяло невалидна, като възмездява всички допълнителни плащания по застраховката или плащания, станали необходими за отстраняване на резултата от нарушението;

10. да дава достъп на представители на Управляващото дружество, съответно на ангажиран от него Изпълнител, до притежавания от него Обект за извършване на дейности по Договора, след получаване на предупреждение в разумен срок или без предупреждение в неотложни случаи;

11. да уведомява незабавно Управляващото дружество относно всякакви вреди на Комплекса, причинени или установени от него, както и относно всички нарушения на Правилата за обитаване, извършени или установени от него;

12. да спазва Правилата за обитаване;

13. да обезпечи спазването от всички обитатели и посетители на неговия Обект, както и от всякакви лица, допуснати с негово съгласие или знание в Комплекса, на правилата по ал. (1), с изключение на задълженията за плащане на парични суми;

14. да отговаря за действията и бездействията на лицата по т. 13, с които се нарушават правилата по ал. (1), чието спазване Собственикът е длъжен да обезпечи съгласно т. 13, като за свои действия или бездействия.

(2) Собственикът има право да ползва Общите части наред с останалите Собственици, обитатели и посетители на Комплекса, при спазване на следните условия:

1. Общите части се ползват само съобразно предназначението им, установено от закона, Договора и Правилата за обитаване;

2. Общите части се ползват при зачитане и спазване на правото на останалите Собственици, обитатели и посетители на Комплекса да ползват Общите части по същия начин; и

3. неползването от Собственика или обитателите и посетителите на неговия Обект на част или всички Общи части или временните ограничения в ползването им, наложени по реда на Договора и Правилата за обитаване, не съставляват основание Собственикът да бъде освободен от задължението си за плащане на Годишната вноска и други дължими по Договора суми.

(3) Собственикът е страна по Договора в качеството си на собственик на самостоятелен Обект и в качеството си на собственик на Идеални части. Доколкото във връзка с извършване от Управляващото дружество, съответно от Изпълнител, на какви да е действия в рамките на изпълнението на негови задължения и упражняване на негови права по Договора или по закон се изисква съгласие на Собственика в някое от горепосочените му качества, с встъпването си в Договора Собственикът дава своето съгласие за същите действия. Собственикът се задължава при поискване от Управляващото дружество да подпише всякакви документи (декларация, протокол, пълномощно и др.) в изискуемата форма, доколкото това е необходимо за оформянето на неговото съгласие за всеки отделен случай.

Член 6. Годишна вноска

(1) Собственикът е длъжен да заплаща годишна сума за Услугите, предоставяни от Управляващото дружество („Годишна вноска“), която е равна на частта от Разходите за изпълнение, пропорционална на Идеалните части на Собственика.

(2) Годишните вноски се начисляват за целия срок на действие на Договора, считано от завършването на изграждането на Общите постройки, установено с Акт „Образец 15“.

(3) Собствениците определят с решение преди края на всяка календарна година основния обхват на Услугите за следващата календарна година и прогнозния размер на Разходите за изпълнение за целия Комплекс, съгласно изготвения от Управляващото дружество бюджет. Това решение има действие без ограничение във времето до вземането на ново решение по същия въпрос. Материалите, свързани с вземането на решението по предходното изречение, включват предложения за текста на решението и бюджет и се предоставят на Собствениците поне седем дни преди деня, определен за вземане на решението. В срок от две седмици от датата на решението по първото изречение Управляващото дружество съобщава на всеки Собственик размера на неговата прогнозна Годишна вноска за съответната следваща календарна година, определена на база прогнозния размер на Разходите за изпълнение за целия Комплекс, определени с решението на Собствениците. След изтичане на календарната година така определената прогнозна Годишна вноска подлежи на корекция по реда на Член 6, ал. (6), вследствие на което се определя окончателният размер на Годишната вноска.

(4) Прогнозната Годишна вноска, определена по реда на ал. (3), се заплаща от Собственика на четири (4) равни авансови вноски до десето число на първия месец на всяко календарно тримесечие (януари - март, април - юни, юли - септември и октомври - декември). Ако Управляващото дружество не е определило и съобщило по реда на ал. (3) размера на прогнозната Годишна вноска в срока по ал. (3), Собственикът заплаща дължимата вноска на съответния падеж, но в размер равен на дължимата вноска, последно определена за календарно тримесечие.

(5) Управляващото дружество изготвя отчет за извършените през годината Разходи за изпълнение във възможно най-кратък срок след 28 февруари, но не по-късно от 31 март на следващата година. Управляващото дружество дава достъп по установен от него ред на всеки Собственик до отчета, както и до първичните счетоводни документи за направените Разходи за изпълнение. Отчетът съставлява доказателство за реалния размер на Разходите за изпълнение за изтеклата календарна година, като Собствениците се считат обвързани от съдържащите се в отчета данни за Разходите за изпълнение и не могат да ги оспорват освен при наличие на очевидна фактическа грешка.

(6) Въз основа на отчета по ал. (5) Управляващото дружество изготвя и предоставя на всеки Собственик справка за окончателния размер на Годишната вноски, дължима от него за изтеклата календарна година. Евентуално съществуващата разлика между окончателния размер на Годишната вноски и заплатените от Собственика авансови вноски за същия период:

1. ако е положителна, се заплаща от Собственика в срок от десет (10) дни от получаване на справката; или

2. ако е отрицателна, се прихваща от следващата авансова вноски, дължима от Собственика.

(7) Собственикът няма право да прихване плащането на каквато и да е част от Годишната вноски срещу свое насрещно вземане, освен в предвидените с Договора случаи.

(8) Всеки нов Собственик дължи Годишна вноски за годината, през която е придобил Правото си на строеж и Идеалните си части, пропорционално на броя месеци, през които е бил притежател на Правото на строеж и Идеалните части, като непълният месец, през който са придобити Правото на строеж и Идеалните части, се брои за цял месец. Новият Собственик дължи заплащане на Годишни вноски на Управляващото дружество, започвайки с първата тримесечна авансова вноски, която не е била заплатена от неговия праводател, като задължението за Годишна вноски за тримесечния период, през който са придобити Правото на строеж и Идеалните части, се уреждат по реда на Член 17, ал. (3).

Член 7. Фонд резервен

(1) Собствениците предоставят на Управляващото дружество депозити в размер на част от определена с решение на Собствениците сума за целия Комплекс („Фонд резервен“), пропорционална на техните Идеалните части. Фонд резервен може да бъде използван само за целите, предвидени с този договор.

(2) Депозитите във Фонд резервен се извършват с периодични равни вноски на Собствениците, които се правят едновременно с тримесечните вноски за Годишната вноски, за период от време и в размер, определен с решение на Собствениците. С набирането на пълния размер на Фонд резервен свързаните с него вноски на Собствениците се преустановяват. При разходването на суми от Фонд резервен Собствениците вземат решение за възстановяването му по реда на тази алинея.

(3) Управляващото дружество има право да разходва Фонд резервен за извършване на неотложни непредвидени разходи във връзка с поддръжката и ремонта на Общите части, включително заемообразно финансиране на сезонни дефицити, свързани с Разходите за изпълнение. Управляващото дружество се отчита за разходването на Фонд резервен по реда за, и като част от, ежегодния отчет за Разходите за изпълнение. Фонд резервен се използва само за покриване на разходи, за които няма предвидени суми в годишния бюджет и за които няма текущ резерв, формиран от Годишната вноски.

(4) До момента на разходването на средства от Фонд резервен Управляващото дружество държи събраните суми като влогоприемател, по своя обособена сметка, от името и за сметка на Собствениците.

(5) За придобитите от него Идеални части всеки нов Собственик дължи към Управляващото дружество само вноските за Фонд резервен с падежи, настъпващи след датата на придобиване на Идеалните части. Отношенията по повод направените от праводателя на Собственика вноски до датата на придобиване на Идеалните части от новия Собственик се уреждат по реда на Член 17, ал. (3).

(6) Постъпленията от парични санкции, налагани по реда на Правилата за обитаване, съставляват собствени средства на Управляващото дружество, като то може да ги разходва само за целите и по реда, определени за Фонд резервен. Натрупаните постъпления по предходното изречение следва да бъдат разходвани, преди да се разходват средства от Фонд резервен.

Член 8. Депозит

(1) За обезпечаване изпълнението на задълженията си по Договора Собственикът предоставя на Управляващото дружество и поддържа депозит в размер на част от определена с решение на Собствениците сума за целия Комплекс, пропорционална на Идеалните му части („Депозит“).

(2) Собственикът предоставя Депозита едновременно с придобиването от него на Правото на строеж и Идеалните части, доколкото Депозитът не е предоставен от него по реда и при условията на Член 17, ал. (3).

(3) В случай че Собственикът не изпълнява свои задължения към Управляващото дружество по Договора и/или по закон, Управляващото дружество може да се удовлетвори за дължимите му във връзка с неизпълнението суми (Годишна вноска, вноска във Фонд резервен, неустойка, лихва, разноски за отстраняване на последиците от нарушение за сметка на Собственика, санкции по Правилата за обитаване и др.) за сметка на Депозита, без това да изключва или ограничава упражняването на други права на Управляващото дружество във връзка със същото неизпълнение.

(4) В случай на удовлетворяване на Управляващото дружество от Депозита по реда на ал. (3), както и при увеличаване на размера на Депозита, Собственикът е длъжен да допълни сумата по Депозита до първоначалния, съответно увеличения, ѝ размер в срок от десет (10) дни от получаване на писмено искане от Управляващото дружество.

(5) До момента на удовлетворяване от Депозита Управляващото дружество държи събраните суми по Депозита като влогоприемател, по обособена своя сметка за всички Собственици, от името и за сметка на Собственика.

(6) Собственикът няма право да прихване плащането на каквато и да е част от Депозита срещу свое насрещно вземане, освен в предвидените с Договора случаи.

Член 9. Плащания

(1) Управляващото дружество начислява данък върху добавената стойност върху сумите, получавани от него по Договора, в случаите и в размера, установени от закона.

(2) Банковите сметки по Член 7, ал. (4) и по Член 8, ал. (5) се описват в документ с нотариално заверена дата, подписан от Управляващото дружество и съответния Собственик, в който се потвърждава, че сумите, постъпващи по тези банковите сметки от името и за сметка на Собственика, ведно с начислените лихви, са собствени на съответния Собственик. Разноските по поддържане на банковите сметки се заплащат от сумите по тях, но, ако сумите са намалели спрямо първоначално внесеното, веднъж годишно те се допълват до първоначалния им размер за сметка

на Годишната вноска. Управляващото дружество няма право да се разпорежда със сумите по банковите сметки или да ги превежда по други свои сметки, освен за целите и по реда на този Договор, като всяко разпореждане се счита извършено за сметка на съответния Собственик.

(3) Плащанията се считат получени от Управляващото дружество при заверяване на съответната сметка.

(4) При получаване на плащане Управляващото дружество издава съответния счетоводен документ, задължителен по закон.

(5) Управляващото дружество не поема ангажимент за договаряне на особена лихва по сметките, по които се съхраняват Фонд резервен и Депозитите, и към тях се прилага лихвеният процент, определен от банката съобразно нейните правила.

(6) С Договора Собствениците упълномощават Управляващото дружество от тяхно име и за тяхна сметка да предявява правата им върху сметките и сумите по ал. (2) на основание чл. 292, ал. 1 от ЗЗД спрямо свои кредитори. В случай че кредитори на Управляващото дружество насочат изпълнителни действия спрямо сметките и сумите по ал. (2), Управляващото дружество е длъжно незабавно да направи възражение срещу изпълнението на основание чл. 292, ал. 1 от ЗЗД от свое име и от името на Собствениците, както и незабавно да уведоми Собствениците за същите изпълнителни действия и да им даде възможност да предявят и защитават правата си.

Член 10. Неизпълнение

(1) В случай на неизпълнение от Собственик (включително неспазване от обитатели или посетители на Обекта на същия Собственик на приложими към тях правила, за което Собственикът отговаря), което, ведно с неговите последствия, не е било отстранено в срок от петнадесет (15) дни от получаване от Собственика на искане за отстраняването му, отправено от Управляващото дружество, Управляващото дружество има право по своя преценка да упражни и упражнява правата си по една или повече от следните точки, докато неизпълнението и резултатите от него бъдат отстранени:

1. да ограничи или забрани достъпа и ползването от неизправния Собственик, съответно обитателите и посетителите на неговия Обект, на Общите части, доколкото с това не се нарушава достъпа на същите лица до Обекта на съответния неизправен Собственик;

2. да не допуска превозни средства на и/или ползвани от неизправния Собственик или обитателите и посетителите на неговия Обект в границите на Урегулирания поземлен имот;

3. да отстрани резултата от неизпълнението за сметка на неизправния Собственик; и

4. да се възползва от всякакви други права, предоставени му по закон.

(2) В допълнение и ведно с правата по ал. (1), за случаите, в които Собственик не заплати на падежа каквато и да е сума, дължима към Управляващото дружество по Договора или по закон, Управляващото дружество има право да получи същото плащане с лихва, начислявана подневно с годишен процент в размер един път и половина законната лихва, от деня на падежа до пълното заплащане на забавената сума. В случай че забавата продължи повече от тридесет (30) дни Управляващото дружество има право да получи от неизправния Собственик и еднократна неустойка в размер, определен с решение на Собствениците.

(3) Разваляне на настоящия Договор поради неизпълнение не се допуска.

Член 11. Решения на Собствениците във връзка с управлението на Общите части

(1) Собствениците със свое решение:

1. приемат изменения в този Договор в предвидените в него случаи;

2. приемат и изменят Правилата за обитаване и разрешават въпросите, предвидени с тях за разрешаване от Собствениците;

3. определят прогнозния размер на Разходите за изпълнение за целия Комплекс, и други суми или финансови параметри, когато това е предвидено с Договора.

(2) Собствениците вземат решения с мнозинство от повече от половината от Идеалните части, освен ако Договорът предвижда друго мнозинство. Решенията се вземат:

1. чрез създаване на документ, съдържащ текста на решението и писменото съгласие с решението на Собственици, притежаващи съответното изискуемо мнозинство от Идеалните части; или

2. по реда на ал. (3), ал. (4) и ал. (5); или

3. без провеждане на присъствено събрание на Собствениците, чрез отдалечено гласуване и оформяне на решението на Интернет страницата, при съответно спазване на реда по ал. (3).

(3) Собствениците се свикват на събрание от Управляващото дружество с покана, изпратена по електронна поща до всеки Собственик, не по-късно от две седмици преди датата на събранието. Събрание на Собствениците може да бъде свикано и от Собственици, притежаващи поне 10 % от Идеалните части по всяко време и при същия ред за уведомяване. И в двата случая поканата съдържа задължително часа и мястото на провеждане, предложения дневен ред и предложени за решения по него.

(4) Събранието на Собствениците може да заседава и да взема решения, ако на него са представени такъв дял от Идеалните части, какъвто е нужен за вземане на съответното решение.

(5) Съдържанието на решенията на Собствениците и спазването на производството по приемането им се удостоверяват с подписите на председателя, протоколчик и преброители на гласове, избрани за всеки конкретен случай от събранието на Собствениците. Удостоверяването е обвързващо за всички Собственици. Събранието на Собствениците може да реши решението да бъде оформено и по реда на ал. (2), т. 1.

Член 12. Ползване на съсобствения Урегулиран поземлен имот

(1) Правото на изключително ползване на всеки от Парцелите от неговия Собственик е постановено с нотариалния акт за отстъпване на неговото Право на строеж при условията на чл. 64, предложение второ от ЗС, въз основа на границите на Парцелите, нанесени в трасировъчния карнет, представляващ Приложение Б към Договора. Същото право на изключително ползване съставлява неделима част от неговото Правото на строеж, съответно право на собственост върху неговите Обекти, и е свободно прехвърляемо заедно с тях.

(2) Във връзка с индивидуалните права на изключително ползване по ал. (1) на всеки от Парцелите, всеки Собственик:

1. поема лично задължение към всеки от останалите Собственици да зачита установеното с тези права разпределение на ползването на Парцелите като части от съсобствения им Урегулиран поземлен имот; и

2. поема лично задължение към всеки от останалите Собственици да не смуцава упражняването на същите права.

(3) Всеки Собственик може да си служи с Общите части съобразно тяхното предназначение и по начин да не пречи на другите Собственици да си служат с тях според правата им.

(4) Уговорките по ал. (2) и ал. (3) съставляват установен от този Договор начин на ползването на съсобствените на всички Собственици Урегулиран поземлен имот и Общи постройки по смисъла на чл. 32, ал. 1 от ЗС (договор за разпределение на ползването).

Член 13. „Хоризонтална етажна собственост“

(1) Общи части на „хоризонталната етажна собственост“ на Комплекса са, както следва:

1. Урегулираният поземлен имот, така както е обременен с Правото на строеж, учредено на всеки Собственик, съставлява обща част по предназначение;

2. след застрояването на Урегулирания поземлен имот с Обекти и/или с Общи постройки, така застроенят Урегулиран поземлен имот, ведно с Общите постройки, съставлява обща част по естеството си.

(2) Принадлежащите на всеки Обект идеални части от Урегулирания поземлен имот и Общите постройки са равни на дробта, получена чрез разделянето на площта на съответния Парцел на сбора от площите на всички Парцели в Комплекса,

(3) Общите части на „хоризонталната етажна собственост“ на Комплекса не са самостоятелни обекти на правото на собственост, а съставляват принадлежности по смисъла на чл. 98 от ЗС към Правото на строеж, съответно към Обектите, на всеки Собственик. Прехвърлянето на Идеални части от същите общи части може да става единствено заедно с Правото на строеж, съответно с Обектите, на които се явяват принадлежност.

(4) За да се обезпечи прилагането на ал. (3), Собствениците сключват с настоящия Договор предварителен договор (по смисъла на чл. 19 от ЗЗД) в полза на трето лице, както следва. Всяко трето лице - приобретател на Право на строеж, ведно с евентуално изградената в упражняване на същото Право на строеж Сграда, има право да придобие от Собственика - прехвърлител принадлежащите на прехвърлените права Идеални части, които последният не е прехвърлил. Основанието за придобиването на прехвърлените Право на строеж, съответно Сграда, е и основанието за придобиване на Идеалните части, като насрещната престация при възмездно прехвърляне се счита извършена и за Идеалните части.

(5) С цел да бъде обезпечено съществуването и нормалното функциониране на „хоризонталната етажна собственост“ на Комплекса, всеки Собственик извършва с този Договор следното спрямо всеки друг Собственик и всеки негов пряк и непряк общ и частен правоприменик във вещните му права върху Урегулирания поземлен имот, Общите постройки и съответните Обекти (всяко такова лице **„Ползващо се лице“**):

1. признава, че не притежава правото по чл. 33 и чл. 66 от ЗС да изкупува, в качеството си на съсобственик на Урегулирания поземлен имот и Общите постройки, притежаваните от Ползващото се лице Обекти и Идеални части от собствеността върху Урегулирания поземлен имот и Общите постройки;

3. задължава се да не извършва действия на упражняване на правото на изкупуване по чл. 33 и чл. 66 от ЗС, което е признал, че не съществува;

4. упълномощава Ползващото се лице, като се задължава спрямо него да не оттегля същото упълномощаване, да дава от негово име съгласие за извършване на съответните сделки с правата на Ползващото се лице, спрямо които се твърди, че е приложим чл. 33 или чл. 66 от ЗС, ако и когато това бъде поискано от нотариус или страна по такава сделка;

5. задължава се лично да дава съгласие в разумен срок, определен от Ползващото се лице, за извършване на съответните сделки с правата, спрямо които се твърди, че е приложим чл. 33 или чл. 66 от ЗС, ако и когато това бъде поискано от нотариус или страна по такава сделка; и

6. задължава се да заплати на Ползващото се лице, ако то бъде възпрепятствано да извърши съответните сделки с правата, спрямо които се твърди, че е приложим чл. 33 или чл. 66 от ЗС, поради оттегляне на пълномощното по т. 4 или неизпълнение в срок на задължението по т. 5, неустойка в размер на 0,3 % от по-голямата сума измежду (i) цената, на която съответното Ползващо се лице е придобило своето Право на строеж; и (ii) договорената цена по сделката, която Ползващото се лице е възпрепятствано да сключи, за всеки ден, в който препятстването на сделката продължава, но не повече от 30 % от същата сума.

(6) С оглед законодателна промяна или административен акт, по силата на които делба на общите части на „хоризонталната етажна собственост“ на Комплекса стане допустима, Собствениците сключват с настоящия Договор предварителен договор за доброволна делба на същите общи части, както следва:

1. предмет на делбата са съсобствените на Собствениците общи части по ал. (1);

2. сключването на окончателен договор за доброволна делба може да бъде искано от всеки Собственик, съответно всеки Собственик може да иска обявяването на същия предварителен договор за окончателен, само ако някой Собственик предяви иск за делба на Урегулирания поземлен имот и Общите постройки и такъв иск бъде допуснат;

3. всеки Собственик ще получи в изключителен дял от Урегулирания поземлен имот реално обособената част, която съвпада с отредения му с Правото на строеж Парцел;

4. разположените по границите на всеки Парцел със съседен Парцел огради стават съсобствени на Собствениците на новообразуваните имоти или парцели;

5. разположената по имотната граница на Урегулирания поземлен имот ограда, ведно със земята, на която е построена, става собствена на съответните притежатели на новообразувани имоти или парцели, в частта си, в която тя минава по протежение на границата на съответните новообразувани имоти или парцели;

6. изградената алейна и тротоарна мрежа върху Урегулирания поземлен имот, предмет на делба, както и изградената под и над нея линейна инфраструктура и прилежащите ѝ зони, които не могат да бъдат обособени в самостоятелни имоти или парцели, доколкото по силата на закона не стават общинска или държавна собственост, ще останат съсобствени на всички Собственици при запазване на дяловете им и при условията, определени със закон;

7. съсобствеността върху другите реално обособени части от Урегулирания поземлен имот, предмет на делбата, доколкото същите могат да бъдат обособени в самостоятелни имоти или парцели, както и върху изградените върху тях сгради и съоръжения, се запазва;

8. Собствениците, придобили в изключителна собственост постройки и/или съоръжения, изградени като съсобствени на Собствениците (напр., части от външната ограда на Урегулирания поземлен имот), не дължат на останалите Собственици уравнение на дяловете им за припадащите се на последните Собственици идеални части от собствеността, които същите са загубили в резултат на делбата.

Член 14. Упражняване на Правото на строеж

(1) Правото на строеж за всичките Парцели в рамките на Комплекса следва да може да бъде упражнявано без ограничение във времето, въпреки евентуалното изтичане на петгодишния срок, с изтичането на който то би се погасило по давност на основание чл. 67 от ЗС.

(2) За да бъде спазено изискването на ал. (1), всеки Собственик се задължава, при осъществяването на допълнителните условия по ал. (3):

1. да сключи с всички останали Собственици, в срок от 30 работни дни от поискване от страна на един или повече от останалите Собственици, споразумение със съдържанието, предвидено с Приложение В към Договора с нотариална заверка на подписите и на съдържанието, с което всеки Собственик, без да има право да получи каквато и да е сума или възнаграждение:

а) признава на основание чл. 116, буква „а“ от ЗЗД принадлежащото на всеки от останалите Собственици Право на строеж върху Урегулирания поземлен имот, включително и ако по отношение на признаваното Право на строеж е изтекъл петгодишният срок по чл. 67 от ЗС; и

б) извършва отказ от изтеклата в негова полза погасителна давност по чл. 67 от ЗС, относно съответстващото на неговите идеални части от Урегулирания поземлен имот Право на строеж, принадлежащо на всеки един от останалите Собственици; или

2. да учреди в срок от 30 работни дни от поискване от страна на един или повече от останалите Собственици, в полза на този един или повече Собственици Право на строеж в обем и със съдържание, съответстващо на вече учреденото, но нереализирано в срока по чл. 67 от ЗС Право на строеж на този един или повече Собственици върху съответното Строително петно във формата на нотариален акт и без заплащане на допълнителна цена. Уговорката по предходното изречение съставлява предварителен договор по смисъла на чл. 19 от ЗЗД.

(3) Правата на Собствениците по ал. (2) могат да бъдат упражнявани многократно, всеки път при осъществяването на следните условия:

1. правото по ал. (2), т. 1 може да бъде упражнявано безусловно, но не по-рано от изтичането на 3 години от началото на срока по чл. 67 от ЗС за съответното Право на строеж;

2. освен в случаите по ал. (3), т. 1 по-горе, правото по ал. (2), т. 1 може да бъде упражнявано по всяко време от Собственик, но само с оглед на предстояща сделка за прехвърляне на неговото Право на строеж, така че исканото споразумение да бъде сключено към момента на сделката и приобретателят да разполага с пълния петгодишен срок по чл. 67 от ЗС за упражняване на прехвърленото му Право на строеж; и

3. правото по ал. (2), т. 2 може да бъде упражнено само вместо правото по ал. (2), т. 1 и само при наличието на изтекъл срок по чл. 67 от ЗС.

(4) Нотариалните разноски, свързани с подписването на споразумението по ал. (2), т. 1 и свързаните с нотариалния акт по ал. (2), т. 2, нотариални такси, местен данък и такса вписване, са за сметка на ползващите се от тях Собственици.

(5) Собственик, който не изпълни задължението си по ал. Член 17(2), дължи на всеки един от отправилите искането по ал. Член 17(2) изправни Собственици разликата между, от една страна, цената, заплатена за придобиването на Правото на строеж и свързаните с него Идеални части от отправилите искането изправен Собственик, и, от друга страна, данъчната оценка на съответните Идеални части към момента на предявяване на искането, ведно с неустойка в размер на 30 % от цената, заплатена за придобиването на Правото на строеж и свързаните с него Идеални части. В случай че неизправният Собственик впоследствие изпълни задължението си по ал. Член 17(2), той ще дължи на всеки един от отправилите искането по ал. Член 17(2) Собственици само неустойка за забава в размер на 0,3 % на ден от цената, заплатена за придобиването на Правото на строеж и свързаните с него Идеални части, начислявана за всеки ден до изпълнение на задължението на първоначално неизправния Собственик, но не повече от 30 %. Сумите по предходните изречения ще бъдат дължими само на отправилите искането Собственици, които са изпълнили задълженията си по ал. (2), т. 1, по отношение на останалите отправили искането Собственици или, в случаите на искане за учредяване на право на строеж чрез подписване на нотариален акт съгласно ал. (2), т. Член 14(2)2, само на отправилите искането Собственици, които са се явили пред съответния нотариус, за да подпишат нотариалния акт на определената за подписването час и дата. Ако повече от един Собственик не изпълни задължението си по ал. (2), съответните суми по тази алинея се дължат в същия общ размер към всеки от отправилите искането Собственици, но те се поемат общо,

в равни дялове и при условията на разделност от неизправните собственици. Управляващото дружество е упълномощено с този Договор да извършва всички действия от името на изправните Собственици, включително и пред съд, за събиране на същите суми.

(6) В случай че Правото на строеж на даден Собственик се погаси поради неупражняването му в срока по чл. 67 от ЗС и неподписване на споразумение или договор по ал. (2), останалите Собственици се задължават, по искане на кой да е Собственик, да изкупят от собственика с погасено Право на строеж Идеалните му части пропорционално на размера на притежаваните от всеки от тях Идеални части, а Собственикът с погасено Право на строеж се задължава да продаде на останалите Собственици своите Идеалните части в указаната пропорция в срок от два месеца от погасяването на Правото на строеж при цена равна на данъчната оценка на съответните Идеални части към момента на отправянето на искането за изкупуване. Уговорката по предходното изречение съставлява предварителен договор по смисъла на чл. 19 от ЗЗД, като с настоящия Договор Собствениците упълномощават Управляващото дружество да упражни от тяхно име правото им да искат обявяването на съдържащия се в предходното изречение предварителен договор за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

Член 15. Фондацията

(1) Фондацията следва към всеки един момент да отговаря на следните изисквания:

1. осъществява дейността си в частна полза;
2. целта ѝ е подпомагане дейността на Собствениците за управление и поддръжка на Общите части и осигуряване и подобряване качеството на жизнената среда в Комплекса; и
3. единствените членове на нейния върховен орган по право са всички Собственици, като те имат право на глас, пропорционално на техните Идеални части.

(2) Фондацията осъществява дейността си с оглед изпълнение на предвиденото с Договора и в интерес на Собствениците.

(3) Собствениците са длъжни в качеството си на членове на върховния орган на Фондацията да осигурят нейните актове да не противоречат на Договора.

(4) Управителните органи на Фондацията са длъжни да осигурят техните актовете и актовете на Управляващото дружество да не противоречат на Договора.

(5) Фондацията не може да прехвърля или обременява с каквито и да е права на трети лица собствеността върху дяловете на Управляващото дружество.

Член 16. Управляващо дружество

(1) Управляващото дружество осъществява дейността си с оглед изпълнение на предвиденото с Договора и в интерес на Собствениците. Управляващото дружество няма право да извършва стопанска дейност, която не е свързана с изпълнение на уговореното в Договора.

(2) Управляващото дружество избира Изпълнители и сключва Договори за изпълнение с оглед постигане на максимално качество за оптимална цена на Услугите, като сключва същите Договори за изпълнение за комплексно изпълнение на същите Услуги или за отделни Услуги, за продължителен срок или за еднократни действия.

(3) Управляващото дружество събира, съхранява, и осигурява достъп на Собствениците до общата документация на Собствениците във връзка с Комплекса, включително оригиналите на Договора и всички Договори за встъпване, документация на Урегулирания поземлен имот и Общите постройки, документация относно Изпълнителите, счетоводна документация и др.

Член 17. Начало на действието, действие, трети лица, изменение и прекратяване

(1) Всеки Собственик става страна по Договора от датата на сключения от него в надлежната форма Договор за встъпване.

(2) Всеки Собственик, който прехвърли своя Обект на трето лице, е длъжен да осигури същото трето лице да положи подписа си под Договора за встъпване със съдържанието и във формата, предвидени с Договора. До надлежното полагане на подпис под Договора за встъпване от третото лице - приобретател Собственикът - прехвърлител отговаря спрямо останалите Страни по Договора за изпълнението на задълженията си по Договора, включително за действията и бездействията на третото лице - приобретател и на обитателите и посетителите на придобития от третото лице Обект. Отговорността на Собственика-прехвърлител по предходното изречение отпада и действието на Договора спрямо Собственика - прехвърлител се прекратява с изпълнението на задължението му по изречение първо.

(3) Собственикът - прехвърлител има право да получи наличните при Управляващото дружество свои вноски за Фонд резервен, наличната част от Депозита си и частта от заплатената от него за текущото тримесечие Годишната вноска, която се отнася за периода, започващ с месеца на прехвърляне на Правото на строеж и Идеалните части. Така посочените суми не се връщат от Управляващото дружество, а се считат за върнати на Собственика - прехвърлител и наново платени от третото лице - приобретател, като прехвърлителят и приобретателят на Обекта уреждат помежду си отношенията във връзка със същите суми.

(4) Собственик, който прехвърли своя Обект на трето лице, без да изпълни задължението си по ал. (2), изречение първо, дължи общо на останалите изправни Собственици неустойка, пропорционално на Идеалните им части, в размер на 0,3 % на ден от по-голямата сума измежду цената, заплатена на Инвеститора от първоначалния Собственик за придобиването на Правото на строеж за същия Обект и свързаните с него Идеални части, и цената по сделката, извършена от Собственика в нарушение на Член 17, ал. (2), начислявана за всеки ден до изпълнение на задължението му, но не повече от 30 % от същата сума. Управляващото дружество е упълномощено с този Договор да извършва всички действия от името на изправните Собственици, включително и пред съд, за събиране на същата неустойка.

(5) Изменения и прекратяване действието на правилата, установени в Член 1, Член 3, Член 5, Член 10, , Член 11, ал. (1), Член 12, Член 13, Член 14, Член 15, Член 16, Член 17 и Член 19, както и изменения и прекратяване действието на Член 2 или други разпоредби на този Договор, които биха повлияли смисъла на гореизброените правила, се извършват само по съгласие на всички Собственици, извършено с писмен акт с нотариална заверка на подписите. Изменения и прекратяване действието на всички други разпоредби на Договора се извършват с решение на Собствениците, притежаващи най-малко половината Идеални части, извършено във формата, предвидена с предходното изречение. На основание чл. 32, ал. 1 от Закона за собствеността така измененият Договор е обвързващ за всички Собственици.

(6) Договорът се прекратява спрямо Инвеститора от момента, в който той престане да притежава каквито и да е вещни права върху недвижими имоти в Комплекса, а от същия момент Фондацията придобива качеството „Инвеститор“ и встъпва във всички права и задължения на Инвеститора по този Договор, без за това да е нужно извършването на каквито и да е действия от Страните.

(7) Ако по някаква причина Инвеститорът, Управляващото дружество и/или Фондацията престанат да бъдат страна по този Договор, Договорът продължава да обвързва Собствениците по всички въпроси, по които те са адресати на Договора.

Член 18. Съобщения

(1) Всякакви съобщения и уведомления по Договора се извършват писмено по общоприетите от закона способи.

(2) Съобщения и уведомления от Инвеститора, Управляващото дружество или Фондацията до Собствениците се считат получени от тях и ако са:

1. поставени на видно и общодостъпно място на входа на Комплекса, като за дата на получаването се счита осмият ден след датата на поставянето, удостоверена в самото съобщение или уведомление и в отделен протокол с подпис на Управляващото дружество; и

2. изпратени по електронна поща на адреса на всеки Собственик, посочен от него в съответния Договор за встъпване, или на друг електронен адрес, предоставен впоследствие от Собственика на Управляващото дружество.

(3) Съобщения и уведомления до Инвеститора, Фондацията или Управляващото дружество се извършват и само по електронна поща и се считат узнати, ако са получени на следния адрес:

1. за Инвеститора: kusev@kk-ltd.com

2. за Фондацията: foundation@kalinaresidence.com

3. за Управляващото дружество: management@kalinaresidence.com

Член 19. Разни

(1) Страните не могат да прехвърлят правата и задълженията си по Договора извън предвидените в него случаи.

(2) Управляващото дружество получава лични данни в качеството си на администратор на лични данни и при условията на законодателството за защита на личните данни. С подписване този Договор или Договора за встъпване всяко лице предоставя своите лични данни и дава изричното си съгласие за ползване и обработка на същите лични данни за целите на изпълнение на задълженията и упражняване на правата на Управляващото дружество по Договора.

(3) Договорът съставлява цялостното споразумение на Страните във връзка с неговия предмет и обезсилва всякакви предходни писмени или устни уговорки във връзка с неговия предмет.

(4) Всички Приложения към този Договор и към Договора за встъпване съставляват неразделна част от Договора и съдържащите се в тях разпоредби имат действието на разпоредби на Договора.

(5) Този Договор, ведно с всички Договори за встъпване, и съответните Приложения към тях съставляват в целостта си Договора. Ако някоя разпоредба от този Договор е или стане недействителна, то недействителната уговорка ще се счита заменена с действителна уговорка, която е най-близка по смисъл и съдържание със заместващата уговорка. Във всеки случай недействителността на отделни клаузи от Договора не влече недействителност на целия Договор и останалите клаузи, които не са засегнати от недействителната уговорка, ще продължат да обвързват Страните.

(6) Всички спорове, отнасящи се до настоящия Договор, които не са задължително подведомствени на съдилищата, ще бъдат решавани окончателно от компетентния български съд.

(7) Инвеститорът има положението на Собственик във връзка с всички Обекти, за които все още не е учредил съответното Право на строеж.

§1. Преходни разпоредби

(1) Този Договор обезсилва и замества Договора за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“, сключен със заверка от нотариус Ксения Белазелкова с район на действие Софийски районен съд. рег. №043 на Нотариалната камара, на съдържанието, с акт № 99, том II, вх. рег. № 4185 от 18.08.2020 г., и на подписите, с вх. рег. № 4184 от 18.08.2020 г., наричан по-долу за краткост „**Обезсилен договор за управление**“.

(2) Отношенията между Страните се уреждат от този Договор, считано от 1 януари 2021 г.

(3) Правата и задълженията на Страните, възникнали по Обезсиления договор за управление преди 1 януари 2021 г., се запазват и се уреждат занапред от този Договор.

(4) Правните последици от действията на Страните, извършени в периода между датата на Договора и 1 януари 2021 г., възникнали на основание Обезсиления договор за управление, се запазват и занапред се уреждат от този Договор.

За Страните в посочените по-горе качества:

Приложение А

към Договор за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“

Образец на Договор за встъпване

**Договор за встъпване в
Договор за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция
Калина“**

подписан от

[•]

като встъпващ Собственик

и

всички, посочени в него лица,
като съществуващи Страни

[дата]

Днес, [дата], в гр. София, на основание чл. 2 от ЗУЕС, настоящият договор за встъпване („**Договор за встъпване**“) в Договор за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“ („**Договор за управление**“) бе сключен между:

1. следните лица, които са Страни по Договора за управление:

1.1. „**Резиденция Калина мениджмънт**“ **ЕООД** с ЕИК 205368937 („**Управляващо дружество**“), представлявано от [●], ЕГН [●], л.к. [●], издадена на [●] от МВР София, управител, и действащо за себе си и като пълномощник на всички лица, изброени като страни по т. 1.2 до 1.[●];

1.2. „**К енд К– ЛТД**“ **ЕООД** с ЕИК 040835816 („**Инвеститор**“);

1.3. **Фондация „Резиденция Калина“** с ЕИК 205338552 („**Фондацията**“);

1.4. [за физическо лице: трите имена, ЕГН] („**Собственик**“)/[за юридическо лице: фирма, ЕИК] („**Собственик**“);

.....

2. [за физическо лице: трите имена, ЕГН, номер, дата и орган на издаване на лична карта] („**Нов Собственик**“)/[за юридическо лице: фирма, ЕИК] („**Нов Собственик**“), представлявано от законния представител [трите имена, ЕГН, номер, дата и орган на издаване на лична карта]],

всички лица, посочени по-горе като „Собственик“, са наричани по-долу „**Собственици**“, а Инвеститорът, Фондацията, Собствениците и Новият собственик са наричани по-долу „**Страни**“,

във връзка със следното:

(1) Инвеститорът, Управляващото дружество, Фондацията и Собствениците са страни по многостранния Договор за управление, състоящ се от (i) документа, подписан от Инвеститора, Управляващото дружество, Фондацията и съответните тогава съществували Собственици със заверка на подписите и съдържанието, извършени от нотариус [●], регистрационен номер на Нотариалната камара [●], регистрационен № [●] от [дата], и (ii) следните договори за встъпване, сключени между Инвеститора, Управляващото дружество, Фондацията и съответните към момента Собственици, с всеки нов Собственик: договор за встъпване със заверка на подписите, извършена от нотариус [●] и регистрационен номер на Нотариалната камара [●], под регистрационен № [●] от [дата]; [изброяват се всички сключени договори за встъпване]. Договорът за управление, със съдържанието му актуално към датата на настоящия Договор за встъпване, се съдържа в Приложение №2 към настоящия Договор за встъпване и съставлява неразделна част от него.

(2) Думи и изрази, употребени като дефинирани понятия, имат значението, придадено им в Договора за управление, ако не им е придадено съответното значение с настоящия Договор за встъпване.

(3) Комплекс „Резиденция Калина“ („**Комплексът**“) представлява „жилищен комплекс от затворен тип“ по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС.

(4) Новият Собственик е сключил с Инвеститора предварителен договор за придобиване на Право на строеж за Обект в Комплекса, който Обект е подробно описан в Приложение №1.

(5) С цел обезпечаване в дългосрочен план на качеството на жизнената среда в Комплекса и установяване на ясни и обвързващи отношения помежду им, Страните по този Договор за встъпване желаят да уредят отношенията си с Договора за управление.

Член 1. Встъпване в Договора за управление.

(1) Страните по този Договор за встъпване го сключват с намерението Новият собственик да встъпи в Договора за управление, като с Договора за встъпване Новият собственик поема спрямо останалите Страни всички свои съответни права и задължения на Собственик по Договора за управление, съответно останалите Страни поемат всички свои съответни права и задължения по Договора за управление спрямо Новия Собственик, във връзка с притежанието от Новия Собственик на Обекта.

(2) Новият Собственик дава съгласието си и с настоящия Договор за встъпване упълномощава Управляващото дружество да допълни Приложение № 2 с всякакви новосъздадени официални документи и данни, отнасящи се до индивидуализацията и възникването на Сградата (включително нотариален акт за прехвърляне на собствеността върху Обекта или на вещни права във връзка с Обекта на Собственика, кадастрални скици и схеми относно Сградата, кадастрален идентификатор на Сградата, удостоверение за ползване на Сградата, станала част от Обекта и др.). Така допълнените официални документи и данни стават неразделна част от Договора за управление и Договора за встъпване, както ако биха били приложени към него при сключването му.

(3) Новият Собственик дава съгласието си и с настоящия Договор за встъпване упълномощава Управляващото дружество да го представлява пред всички трети лица, които в бъдеще придобиват Право на строеж и Обекти на територията на Комплекса, както и пред всички останали Страни по Договора за управление, като сключва със същите трети лица и всички останали Страни по Договора за управление съответните договори за встъпване в Договора за управление. Упълномощаването по предходното изречение се дава при условията на чл. 38, ал. 1, предложение последно от ЗЗД, така че Управляващото дружество да може да договаря сключването на същите договори за встъпване от името на Новия Собственик само със себе си и с всички представлявани от него Страни по Договора за управление.

Член 2. Електронен адрес на Новия Собственик.

За целите на Член 18 от Договора за управление, Новият Собственик предоставя следния електронен адрес за кореспонденция: [●].

[Нов Собственик] / [За Новия Собственик]:

[трите имена]

[длъжност]

За Инвеститора „К енд К“ ЕООД:

[•], управител на
пълномощника „Резиденция
Калина мениджмънт“ ЕООД

За Управляващото дружество „Резиденция Калина мениджмънт“ ЕООД:

[•]
Управител

За Фондацията „Резиденция Калина“:

[•], управител на
пълномощника „Резиденция
Калина мениджмънт“ ЕООД

За Собственика [•]:

[•], управител на
пълномощника „Резиденция
Калина мениджмънт“ ЕООД

[изброяват се всички съществуващи Собственици]

Приложение Б

към Договор за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“

Трасировъчен карнет на всички Парцели и Общите площи

[останалата част от страницата е оставена празна умишлено]

Приложение В

към Договор за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“

Образец на Споразумение съгласно Член 14, ал.2 от Договора

СПОРАЗУМЕНИЕ

Днес, [●], в гр. София, бе подписано настоящото споразумение, наричано по-долу „Споразумение“, между:

1. [за физическо лице: трите имена, ЕГН] („Собственик“)/[за юридическо лице: фирма, ЕИК];
2. [за физическо лице: трите имена, ЕГН] („Собственик“)/[за юридическо лице: фирма, ЕИК];

заедно наричани по-долу „Собственици“, а всеки един от тях поотделно „Собственик“,

ПРЕДВИД ТОВА, ЧЕ:

- (1) Собствениците са страни по многостранния Договор за управление на общи части в жилищен комплекс „Резиденция Калина“, сключен със заверка от нотариус Ксения Белазелкова с район на действие Софийски районен съд, рег. №043 на Нотариалната камара, на съдържанието, с акт № [●], том [●], вх. рег. № [●] от [●] г., и на подписите, с вх. рег. № [●] от [●] г., („Договор за управление“);
- (2) Думи и изрази, употребени като дефинирани понятия, имат значението, придадено им в Договора за управление, ако не им е придадено друго значение с настоящото Споразумение; и
- (3) Страните желаят да извършат признаване на права и отказ от изтекла погасителна давност съгласно член 14, ал. 2 от Договора за управление,

СТРАНИТЕ СЕ СЪГЛАСЯВАТ ЗА СЛЕДНОТО:

Член 1. Собствениците признават на основание чл. 116, буква „а“ от Закона за задълженията и договорите принадлежащото на всеки от останалите Собственици Право на строеж върху Урегулирания поземлен имот, както следва:

- (а) [●] притежава право на строеж за Парцел 1 (едно) с площ от 2 248 (две хиляди двеста четиридесет и осем) кв.м., границите на който Парцел са посочени със съответните координати в трасировъчен карнет, издаден от „Инплан“ ООД през месец ноември 2020 г., съдържанието на който е заверено от нотариус Ксения Белазелкова с район на действие Софийски районен съд, рег. № 043 на Нотариалната камара, под рег. № 6585, том III, акт № 50 от 23.11.2020 г. (наричан по-долу за краткост „Карнет“), и което Право на строеж е учредено в границите на строителното петно за същия Парцел, очертано с линиите на застрояване в червен пунктир, определени с виза за проектиране с изходящ номер № САГ 19 ГР00 1823 [2] от 06.11.2019 год., издадена от главния архитект на Столична община („Виза за проектиране“) и в пълния обем, определен с Визата за проектиране, заедно с принадлежащите на Правото на строеж за Парцел 1 2 770/41 559 (две хиляди двеста четиридесет и осем върху четиридесет и една хиляди петстотин петдесет и девет) Идеални части;

- (б) [●] притежава Право на строеж за Парцел 2-6 (две тире шест) с площ от 11 479 (единадесет хиляди четиристотин седемдесет и девет) кв.м., границите на който Парцел са посочени със съответните координати в Карнета, и което Право на строеж е учредено в границите на всяко от трите строителни петна в същия Парцел, очертани с линиите на застрояване в червен пунктир, определени с Визата за проектиране, и в пълния обем, определен с Визата за проектиране, заедно с принадлежащите на Правото на строеж за Парцел 2-6 14 145/41 559 (четиринадесет хиляди сто четиридесет и пет върху четиридесет и една хиляди петстотин петдесет и девет) Идеални части;
- (в) [●] притежава Право на строеж за Парцел 7 (седем) с площ от 2 766 (две хиляди седемстотин шестдесет и шест) кв.м., границите на който Парцел са посочени със съответните координати в Карнета, и което Право на строеж е учредено в границите на строително петно за същия Парцел, очертано с линиите на застрояване в червен пунктир, определени с Визата за проектиране, и в пълния обем, определен с Визата за проектиране, заедно с принадлежащите на Правото на строеж за Парцел 7 3 408/41 559 (три хиляди четиристотин и осем върху четиридесет и една хиляди петстотин петдесет и девет) Идеални части;
- (г) [●] притежава Право на строеж за Парцел 8 (осем) с площ от 2 953 (две хиляди деветстотин петдесет и три) кв.м., границите на който Парцел са посочени със съответните координати в Карнета, и което Право на строеж е учредено в границите на строително петно за същия Парцел, очертано с линиите на застрояване в червен пунктир, определени с Визата за проектиране, и в пълния обем, определен с Визата за проектиране, заедно с принадлежащите на Правото на строеж за Парцел 8 3 639/41 559 (три хиляди шестстотин тридесет и девет върху четиридесет и една хиляди петстотин петдесет и девет) Идеални части;
- (д) [●] притежава Право на строеж за Парцел 9 (девет) с площ от 2 931 (две хиляди деветстотин тридесет и един) кв.м., границите на който Парцел са посочени със съответните координати в Карнета, и което Право на строеж е учредено в границите на строително петно за същия Парцел, очертано с линиите на застрояване в червен пунктир, определени с Визата за проектиране, и в пълния обем, определен с Визата за проектиране, заедно с принадлежащите на Правото на строеж за Парцел 9 3 612/41 559 (три хиляди шестстотин и дванадесет върху четиридесет и една хиляди петстотин петдесет и девет) Идеални части;
- (е) [●] притежава Право на строеж за Парцел 10 (десет) с площ от 2 617 (две хиляди шестстотин и седемнадесет) кв.м., границите на който Парцел са посочени със съответните координати в Карнета, и което Право на строеж е учредено в границите на строителното петно за същия Парцел, очертано с линиите на застрояване в червен пунктир, определени с Визата за проектиране, и в пълния обем, определен с Визата за проектиране, заедно с принадлежащите на Правото на строеж за Парцел 10 3 225/41 559 (три хиляди двеста двадесет и пет върху четиридесет и една хиляди петстотин петдесет и девет) Идеални части;
- (ж) [●] притежава Право на строеж за Парцел 11 (единадесет) с площ от 2 503 (две хиляди петстотин и три) кв.м., границите на който Парцел са посочени със съответните координати в Карнета, и което Право на строеж е учредено в границите на строителното петно за същия Парцел, очертано с линиите на застрояване в червен пунктир, определени с Визата за проектиране, и в пълния обем, определен с Визата за проектиране, заедно с принадлежащите на Правото на строеж за Парцел 11 3 084/41 559 (три и осемдесет и четири върху четиридесет и една хиляди петстотин петдесет и девет) Идеални части;
- (з) [●] притежава Право на строеж за Парцел 12 (дванадесет) с площ от 3 231 (три хиляди двеста тридесет и един) кв.м., границите на който Парцел са посочени със съответните

координати в Карнета, и което Право на строеж е учредено в границите на строително петно за същия Парцел, очертано с линиите на застрояване в червен пунктир, определени с Визата за проектиране, и в пълния обем, определен с Визата за проектиране, заедно с принадлежащите на Правото на строеж за Парцел 12 3 981/41 559 (три хиляди деветстотин осемдесет и едно върху четиридесет и една хиляди петстотин петдесет и девет) Идеални части; и

- (и) [●] притежава Право на строеж за Парцел 14 (четирнадесет) с площ от 2 999 (две хиляди деветстотин деветдесет и девет) кв.м., границите на който Парцел са посочени със съответните координати в Карнета, и което Право на строеж е учредено в границите на строително петно за същия Парцел, очертано с линиите на застрояване в червен пунктир, определени с Визата за проектиране, и в пълния обем, определен с Визата за проектиране, заедно с принадлежащите на Правото на строеж за Парцел 14 3 695/41 559 (три хиляди шестстотин деветдесет и пет върху четиридесет и една хиляди петстотин петдесет и девет) Идеални части.

Член 2. Всеки един от Собствениците извършва отказ от изтеклата в негова полза погасителна давност по чл. 67 от Закона за собствеността, относно съответстващото на неговите идеални части от Урегулванията поземлен имот Право на строеж, принадлежащо на всеки един от останалите Собственици.

Член 3. Собствениците приемат за установено помежду си, признават и се съгласяват, че от датата на настоящото Споразумение, на основание на извършения отказ от изтекла давност по член 2 от това Споразумение:

- (а) относно учредените ограничени вещни Права на строеж, подробно описани в Член 1 от това Споразумение, започва да тече нов петгодишен погасителен давностен срок по чл. 67 от Закона за собствеността; и
- (б) до изтичането на новия петгодишен погасителен давностен срок по чл. 67 от Закона за собствеността, всички Собственици са обвързани от така извършения отказ от изтекла давност и няма да имат право чрез фактически или правни действия да се противопоставят на упражняването на учредените ограничени вещни Права на строеж, подробно описани в Член 1 от това Споразумение, от техните съответни Собственици.

За Собственик [●]:

За Собственик [●]:
