

акт 139, том I по описа за 2019г.

на нотариус рег. N 043 на НК

**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

и

всички лица, встъпващи в Договора за управление
като Собственици

19 юни 2019 г.

Днес, 19 юни 2019 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 град София и адрес на управление бул. „Искърско шосе“ 7, сграда 1, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 040835816 („Инвеститор“), представлявано от Христо Владимиров Кусев, ЕГН 6209306643, л.к. 647426336, издадена на 11.12.2017 г. от МВР София, управител;

2. „Резиденция Калина мениджмънт“ ЕООД със седалище град София и адрес на управление бул. „Искърско шосе“ 7, сграда 3, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 205368937 („Управляващо дружество“), представлявано от Христо Владимиров Кусев, ЕГН 6209306643, л.к. 647426336, издадена на 11.12.2017 г. от МВР София, управител; и

3. Фондация „Резиденция Калина“ със седалище град София и адрес на управление бул. „Искърско шосе“ 7, сграда 3, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 205338552 („Фондацията“), представлявано от Христо Владимиров Кусев, ЕГН 6209306643, л.к. 647426336, издадена на 11.12.2017 г. от МВР София, управител,

във връзка със следното:

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

(2) Инвеститорът притежава всички вещни права върху Комплекса, с изключение на вещните права върху или във връзка с Обектите, които е прехвърлил на Собственици.

(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 и Фондацията желаят да уредят отношенията по повод управлението на общите части на Комплекса с този многостранен договор, по който чрез встъпването в него ще станат страна всички Собственици.

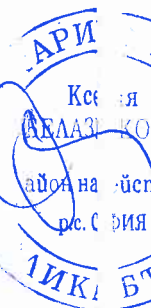
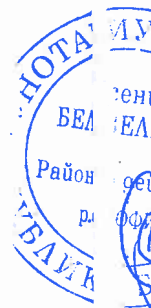
Член 1. Основание, сключване, противопоставимост

(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 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 и Фондацията съответните Договори за встъпване в Договора. На основание чл. 38, ал. 1 от ЗЗД Инвеститорът 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, извършено с чл. 1, ал. 3 или с чл. 1, ал. 4 от Договора за встъпване, 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 Инвеститора, Управляващото дружество и Фондацията, 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.

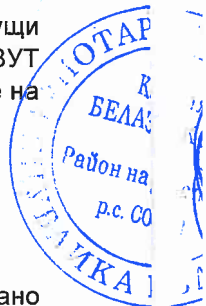
„Договор за изпълнение“ означава договор, сключен между Изпълнител и Управляващото дружество за предоставяне на Собствениците на Услуги по Основни ремонти и/или Услуги по Поддръжка.

„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 Договор(и) за изпълнение.
„Инвеститор“	означава лицето, посочено в началото на Договора като „Инвеститор“.
„Комплекс“	означава жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“ намира се в село Бистрица, град София, СО – район „Панчарево“, местност „Свинарица“, на административен адрес гр. София, ул. Цар Асенов път.
„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 понастоящем или в бъдеще 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.
„Основни ремонти“	има значението, придадено му в § 5, т. 42 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ.
„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, 3, 4-6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 и 14, по отношения 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.
„Поддръжка“	означава дейност по поддръжка, почистване и извършване на текущи ремонти по смисъла на § 5, т. 43 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ или други дейности, определени като „поддръжка“ съгласно решение на Събранието на Собствениците.
„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, включително за: наемане на персонал и/или Изпълнители; заплащане на комунални услуги за Общите части и помещенията, ползвани от Управляващото дружество и Изпълнители за целите на предоставяне на Услугите; покупка и наемане на машини, оборудване и материали; сключване, поддръжка и упражняване на права по застрахователни полици; събиране на свои или на Собствениците вземания (включително адвокатски и процесуални разноски) от Собственици или трети лица; разходи за заверка на годишния отчет по Член 6, ал. (5); отчисленията за фонд резервен, определени по реда на този Договор; и др.

„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, целия с площ от 41 539 (четиридесет и една хиляди петстотин тридесет и девет) кв. м., представляващ поземлен имот с кадастрален идентификатор 04234.6942.3651, 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:

1. Услугите по управление;
2. Услугите по Поддръжка; и
3. Услугите по Основни ремонти.

„Услуги по Основни ремонти“

означава услугите, съставляващи извършване на Основни ремонти.

Услуги по Поддръжка означава услугите, съставляващи извършване на Поддръжка.

Услуги по управление означава услугите, предоставяни пряко от Управляващото дружество по Договора.

„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 по отношение на Комплекса, при спазване на всички останали условия на Договора.

(2) Услугите 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. 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, когато Управляващото дружество прецени, че по закон е нужно или е целесъобразно Услугите да бъдат предоставяни пряко на Собствениците.

(3) Когато Услуги по Основни ремонти и Услуги по Поддръжка се извършват 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, 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 вноски.

(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 вноски, 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 дължат за целия срок на действие на Договора, считано от придобиването от Собственика на Правото на строеж и Идеалните части.

(3) Собствениците определят с решение преди края на всяка календарна година обхвата на Услугите за следващата календарна година и прогнозния размер на Разходите за изпълнение за целия Комплекс, съгласно изготвения от Управляващото дружество бюджет. Управляващото дружество съобщава на всеки Собственик размера на неговата прогнозна Годишна вноса за съответната следваща календарна година, определена на база прогнозния размер на Разходите за изпълнение за целия Комплекс, определени с решение на Собствениците. След изтичане на календарната година така определената прогнозна Годишна вноса подлежи на корекция по реда на Член 6, ал. (6), вследствие на което се определя окончателният размер на Годишната вноса.

(4) Прогнозната Годишна вноса, определена по реда на ал. (3), се заплаща от Собственика на две (2) равни авансови вноски до десето число на първия месец на всяко календарно полугодие (януари - юни и юли - декември). Ако Управляващото дружество не е определило и съобщило по реда на ал. (3) размера на прогнозната Годишна вноса в срока по ал. (3), Собственикът заплаща дължимата вноса на съответния падеж, но в размер равен на дължимата вноса, последно определена за календарно полугодие. Първата прогнозна Годишна вноса на всеки първоначален Собственик на Обект е в размер пропорционален на броя месеци от възникването на задължението на същия Собственик за заплащане на Годишни вноски съгласно Член 6, ал. (2) до края на календарната година, като непълният месец, през който е възникнало задължението, се брои за цял месец.

(5) Управляващото дружество изготвя отчет за извършените през годината Разходи за изпълнение във възможно най-кратък срок след приключване на календарната година, при спазване на Закона за счетоводството. Така изготвеният отчет се заверява от дипломиран експерт-счетоводител, определен от Управляващото дружество. Завереният отчет, както и първичните счетоводни документи за направените Разходи за изпълнение, се предоставят на всеки Собственик по негово искане. Завереният отчет съставлява доказателство за реалния размер на Разходите за изпълнение за изтеклата календарна година, като Собствениците се считат обвързани от съдържащите се в заверения отчет данни за Разходите за изпълнение и не могат да ги оспорват освен при наличие на очевидна фактическа грешка.

(6) Въз основа на заверения годишен отчет Управляващото дружество изготвя и предоставя на всеки Собственик сметка за окончателния размер на Годишната вноса, дължима от него за изтеклата календарна година. Еwentуално съществуващата разлика между окончателния размер на Годишната вноса 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 сметката; или

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

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

Член 7. Отчисление за фонд резервен

(1) За покриването на еwentуални извънредни разходи, свързани с Общите части, Управляващото дружество отчислява от Годишните вноски сума, определена съгласно решение на Собствениците („Отчисление за фонд резервен“).

(2) Управляващото дружество има право да разходва Отчисленията за фонд резервен за извършване на неотложни извънредни разходи във връзка с управлението и поддръжката на Общите части. Управляващото дружество се отчита за разходването на Отчисленията за фонд резервен по реда за, и като част от, ежегодния отчет за Разходите за изпълнение.

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

Член 8. Депозит

(1) За обезпечаване изпълнението на задълженията си по Договора Собственикът предоставя на Управляващото дружество 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 първото плащане на прогнозна Годишна вноска.

(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, неустойка, лихва, разноси 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. (3) 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 банкови сметки от името и за сметка на Собственика, ведно с начислените лихви, са собствени на съответния Собственик. Управляващото дружество няма право да се разпорежда с тях 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 Отчисленията за 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 33Д 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 33Д 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 достъпът 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 събраниято. 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 предложението 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 председател, 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.

(6) До възникването на съсобственост върху Урегулирания поземлен имот и Общите постройки, правомощията на Собствениците по този Договор и Правилата за обитаване се упражняват от Инвеститора.

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 смущава упражняването на същите права.

(3) Всеки Собственик може да си служи с Общите площи 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 съсобствения на всички Собственици Урегулиран поземлен имот 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 застроеният 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;

2. 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;

3. 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;

4. 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

5. 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. 3 или неизпълнение в срок на задължението по т. 4, 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 уравниение 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) Всяко новоотстъпено Право на строеж следва да може да бъде упражнено от придобилия го Собственик в продължение на пълния петгодишен срок, с изтичането на който то би се погасило по давност на основание чл. 67 от ЗС.

(2) Правото на строеж за всичките Парцели в рамките на Комплекса следва да бъде упражнено в срок от 10 години от прехвърлянето на идеални части от правото на собственост върху Урегулирания поземлен имот, извършено при отстъпването на първото по ред във времето Право на строеж в Комплекса.

(3) Всеки Собственик съзнава обстоятелството, че с всяко прехвърляне на идеални части от правото на собственост върху Урегулирания поземлен имот от Инвеститора в полза на нов Собственик, придобиващ Право на строеж, за запазената от Инвеститора останала част от ограниченото вещно право на строеж върху Урегулирания поземлен имот, съответстваща на придобитите от същия нов Собственик идеални части от Урегулирания поземлен имот, на основание чл. 67 от ЗС, започва да тече петгодишна погасителна давност в полза на същия нов Собственик.

(4) За да бъдат спазени изискванията на ал. (1) и ал. (2) и предвид обстоятелството по ал. (3), за срок от 5 години от първото по ред във времето прехвърляне на идеални части от Урегулirания поземлен имот от Инвеститора на нов Собственик, всеки Собственик се задължава да предоставя на Инвеститора, в срок от 5 работни дни от всяко поискване, подписано от Собственика изявление, с което Собственикът:

1. признава на основание чл. 116, буква „а“ от ЗЗД запазеното от Инвеститора право на строеж върху Урегулirания поземлен имот, съответстващо на Идеалните части от Урегулirания поземлен имот, притежавани от Собственика; и

2. извършва отказ от изтеклата в негова полза погасителна давност по чл. 67 от ЗС, относно съответстващото на неговите идеални части от Урегулirания поземлен имот вещно право на строеж, запазено от Инвеститора.

(5) В случай че Правото на строеж на даден Собственик се погаси поради неупражняването му в срока по чл. 67 от ЗС, останалите Собственици се задължават да изкупят от него 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. 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 по Основни ремонти и/или

Услугите по Поддръжка, 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, документацията 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) Авансовите вноски за Годишната вноска и Депозитът, платени от Собственика - прехвърлител, не се връщат, 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 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 извършаването 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.

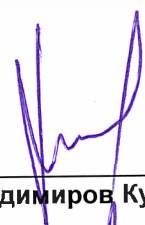
(4) Всички Приложения към този Договор и към Договора за встъпване съставляват неразделна част от Договора и съдържащите се в тях разпоредби имат действието на разпоредби на Договора.

(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 заместваната 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.

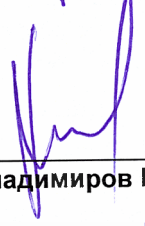
(6) Всички спорове, отнасящи се до настоящия Договор, които не са задължително подведомствени на съдилищата, ще бъдат решавани окончателно от компетентния български съд.

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

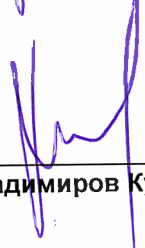
За Инвеститора „К енд К-ЛТД“ ЕООД:


Христо Владимиров Кусев
Управител

За Управляващото дружество „Резиденция Калина мениджмънт“ ЕООД:


Христо Владимиров Кусев
Управител

За Фондацията „Резиденция Калина“:


Христо Владимиров Кусев
Управител



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 със седалище град София и адрес на управление бул. „Искърско шосе“ 7, сграда 3, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 205368937 („Управляващо дружество“), представлявано от [●], ЕГН [●], л.к. [●], издадена на [●] от МВР София, управител, действащо за себе си и като пълномощник на всички лица, изброени като страни по т. 1.2 до 1.[X];

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. от [за физическо лице: трите имена, ЕГН, постоянен адрес по лична карта, номер, дата и орган на издаване на лична карта] („Нов Собственик“)/[за юридическо лице: фирма, ЕИК, седалище, адрес] („Нов Собственик“), представлявана 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 Инвеститора, Фондацията, Собствениците и Новият собственик са наричани по-долу „Страни“,

във връзка със следното:

(1) Инвеститора, Управляващото дружество, Фондацията и Собствениците са страни по многостранния Договор за управление, състоящ се от (i) документа, подписан от Инвеститора, Управляващото дружество и Фондацията 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: 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 20. 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 21. Електронен адрес на Новия Собственик.

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

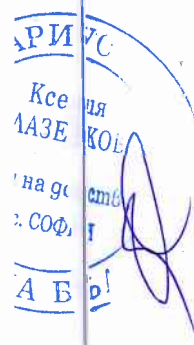
[изброяват се всички съществуващи Собственици]

Приложение Б

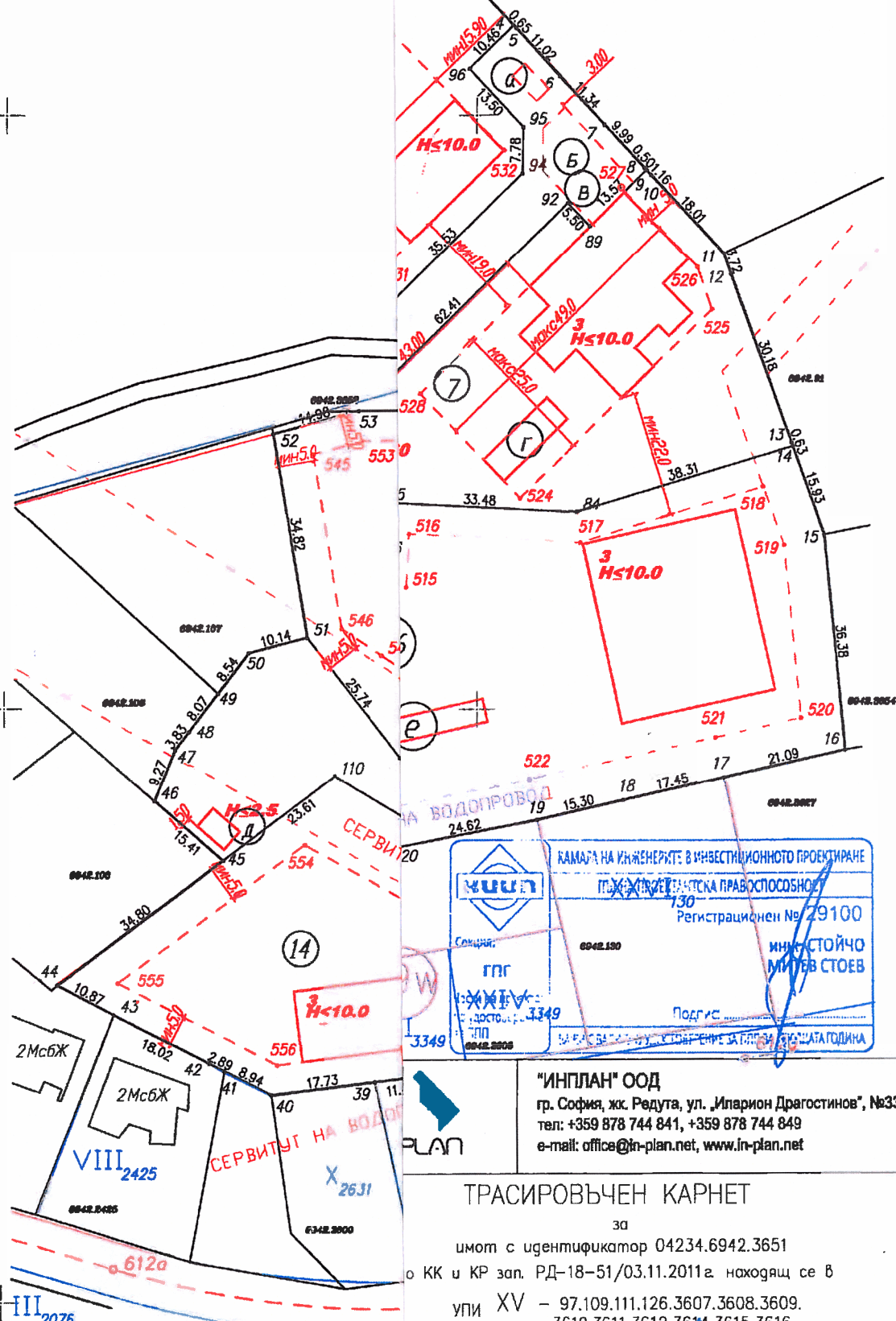
към Договор за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“

Трасировъчен карнет на всички Парцели и Общите площи

[останалата част от страницата е оставена празна умишлено]



Легенда:
 а. изгребна яма/ЛПСОВ
 б. задържателен резервоар
 в. сондаж
 г. босейн
 д. допълващо застрояване
 е. босейн
 ж. сграда с издадена РС
 №189/22.12.2017



	КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
	ПРОЕКТИРОВАНА ПРАВОСПОСОБНОСТ
	Регистрационен № 29100
Сондаж:	ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ
гпр	ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ
3349	ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ
3349	ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ
3349	ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ

"ИНПЛАН" ООД
 гр. София, жк. Редута, ул. "Иларион Драгостинов", №33
 тел: +359 878 744 841, +359 878 744 849
 e-mail: office@in-plan.net, www.in-plan.net

ТРАСИРОВЪЧЕН КАРНЕТ

за
 имот с идентификатор 04234.6942.3651
 о КК и КР зап. РД-18-51/03.11.2011г. находящ се в
 ули XV - 97.109.111.126.3607.3608.3609.
 3610.3611.3612.3614.3615.3616
 от кв. 19а с.Бистрица, р-н Панчарево

Забележка:
 Площ на имот 04234.6942.3651 = 41559

Проектант:
 Иск. Ст. Стоев

ПЛАН 1/1
 МАЩАБ 1:1000
 ДАТА: 06.2019г.

КООРДИНАТЕН РЕГИСТЪР НА ИМОТ – 04234.6942.3651

КООРДИНАТИ НА ГРАНИЧНИ ТОЧКИ
Координатна система: 2005 Кадострална

No.	X [m]	Y [m]
1	4719632.360	325173.175
2	4719628.083	325177.111
3	4719618.256	325186.152
4	4719603.363	325199.857
5	4719602.881	325200.298
6	4719594.614	325207.582
7	4719586.236	325215.229
8	4719578.852	325221.958
9	4719578.482	325222.295
10	4719577.627	325223.073
11	4719564.173	325235.050
12	4719560.643	325236.220
13	4719532.098	325246.013
14	4719531.500	325246.218
15	4719516.430	325251.385
16	4719480.177	325254.384
17	4719475.926	325233.728
18	4719472.414	325216.640
19	4719469.332	325201.651
20	4719465.147	325177.394
21	4719464.450	325173.322
22	4719456.657	325128.176
23	4719455.205	325119.746
24	4719451.417	325097.773
25	4719449.922	325089.115
26	4719444.552	325057.961
27	4719409.803	325063.434
28	4719406.564	325040.791
29	4719405.399	325032.508
30	4719403.162	325014.922
31	4719401.334	325000.579
32	4719415.864	324998.334
33	4719433.798	324995.549
34	4719433.556	324993.284
35	4719431.333	324972.365
36	4719431.089	324970.062
37	4719431.000	324969.216
38	4719430.559	324965.079
39	4719429.372	324953.723
40	4719427.526	324936.095
41	4719431.735	324928.207
42	4719433.094	324925.660
43	4719441.610	324909.782
44	4719446.824	324900.241
45	4719467.223	324928.427
46	4719477.578	324917.016
47	4719486.148	324920.547
48	4719489.153	324922.920
49	4719495.492	324927.913
50	4719502.192	324933.210
51	4719504.591	324943.063
52	4719539.016	324937.847
53	4719542.609	324952.387
54	4719542.389	324977.418
55	4719542.209	324997.931
56	4719551.886	324996.568
57	4719552.832	325002.793
58	4719553.446	325006.819
59	4719554.081	325032.442
60	4719561.270	325051.451

No.	X [m]	Y [m]
61	4719563.233	325058.757
62	4719566.009	325069.095
63	4719572.160	325086.204
64	4719569.141	325101.508
65	4719571.943	325106.742
66	4719573.923	325110.440
67	4719576.747	325115.698
68	4719586.326	325125.545
69	4719596.855	325134.933
70	4719610.840	325146.506
71	4719622.414	325157.904
72	4719635.486	325170.298
73	4719455.877	325051.023
74	4719505.491	325046.568
75	4719502.575	325014.292
76	4719495.276	325002.550
77	4719486.885	324997.424
78	4719474.550	324998.536
79	4719454.768	325016.372
80	4719451.462	325025.644
81	4719508.849	325083.796
82	4719448.318	325053.230
83	4719512.404	325123.146
84	4719521.132	325209.343
85	4719523.515	325175.955
86	4719514.409	325175.278
87	4719515.357	325162.000
88	4719515.599	325158.594
89	4719569.219	325212.383
90	4719523.995	325169.235
91	4719530.618	325163.044
92	4719573.234	325208.627
93	4719554.099	325174.985
94	4719578.362	325200.935
95	4719586.139	325201.194
96	4719596.214	325192.215
97	4719521.835	325127.479
98	4719522.654	325136.561
99	4719525.020	325143.498
100	4719529.741	325148.931
101	4719516.411	325067.504
102	4719511.212	325009.936
103	4719513.820	325008.059
104	4719550.827	325002.747
105	4719484.066	324958.601
106	4719472.198	324977.920
107	4719494.200	324991.358
108	4719511.668	325002.212
109	4719454.267	324991.414
110	4719481.082	324947.534
500	4719500.049	325041.937
501	4719497.635	325015.048
502	4719472.737	325017.284
503	4719475.165	325044.172
504	4719503.373	325078.883
505	4719500.958	325051.994
506	4719476.060	325054.280
507	4719478.497	325081.172
508	4719506.974	325118.617
509	4719504.559	325091.728

No.	X [m]	Y [m]
510	4719479.661	325093.964
511	4719482.089	325120.852
512	4719464.506	325132.488
513	4719507.873	325128.575
514	4719510.584	325158.640
515	4719509.209	325179.952
516	4719518.172	325180.589
517	4719516.082	325209.858
518	4719524.866	325241.095
519	4719514.985	325244.483
520	4719485.781	325246.900
521	4719482.782	325232.320
522	4719476.210	325200.354
523	4719471.347	325172.133
524	4719523.720	325199.592
525	4719554.889	325232.929
526	4719561.991	325230.513
527	4719574.892	325218.452
528	4719541.616	325182.862
529	4719614.498	325167.823
530	4719593.311	325145.162
531	4719561.161	325175.220
532	4719582.350	325197.879
533	4719586.467	325137.841
534	4719561.668	325111.316
535	4719529.518	325141.375
536	4719554.318	325167.898
537	4719559.361	325101.057
538	4719554.138	325066.477
539	4719528.037	325070.420
540	4719534.689	325114.675
541	4719552.515	325055.729
542	4719546.543	325016.188
543	4719520.441	325020.130
544	4719526.413	325059.670
545	4719535.498	324944.450
546	4719506.001	324948.919
547	4719501.346	324955.716
548	4719495.184	324964.713
549	4719492.260	324968.982
550	4719495.788	324992.346
551	4719505.043	324998.094
552	4719537.245	324993.574
553	4719537.603	324952.967
554	4719469.641	324942.139
555	4719446.984	324910.406
556	4719432.616	324937.101
557	4719436.236	324971.195
558	4719454.295	324969.308

КАРТА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ

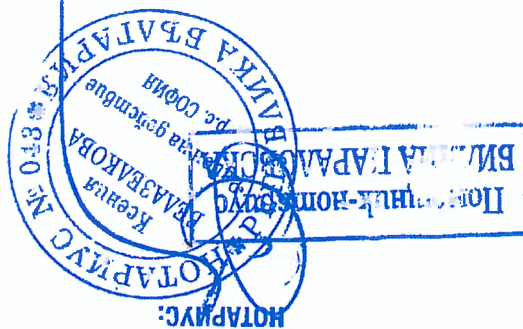
ПЪЛНА ПРОЕКТАНСКА ПРАВОМОСНОСТ

Регистрационен № 29100

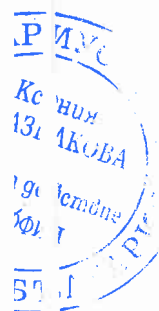
ИНЖ. СТОЙЧО МИТЕВ СТОЕВ

Подпис

БАНК С ВАЛЮТА УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ПЛЪН ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА



18.06.2019 г. КСЕНИЯ БЕЛАЗЕЛКОВА
на нотариус в район - Софийски районен съд,
пер. № 043 на Нотарианната камара, удостоверявам
съдържанието на този документ, представен ми от
[Signature]
с местожителство р. (с)
Per. № 4062 TOM II, № 58
Събрана така: лв.

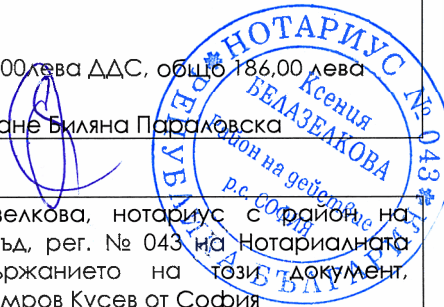


На 19.06.2019 г. Ксения Белазелкова, Нотариус с район на действие Софийски Районен съд, рег. № 043 на Нотариалната камара, удостоверявам подписа върху този документ, положен от Христо Владиимров Кусев, в качеството му на представляващ „К енд К- ЛТД“ ЕООД, „Резиденция Калина мениджмънт“ ЕООД и Фондация „Резиденция Калина“, седалище в град София

Рег. № 4119

Събрана такса 155,00 лева + 31,00 лева ДДС, общо 186,00 лева

Помощник-нотариус по заместване Биляна Параловска



На 19.06.2019 г. Ксения Белазелкова, нотариус с район на действие Софийски Районен съд, рег. № 043 на Нотариалната камара, удостоверявам съдържанието на този документ, представен ми от Христо Владиимров Кусев от София

Рег. № 4120, том II, № 75

Събрана такса 62,00 лева + 12,40 лева ДДС – общо 74,40 лева.

Помощник-нотариус по заместване Биляна Параловска

