

**ПРАВИЛА**

**ЗА ОБИТАВАНЕ НА КОМПЛЕКС “РЕЗИДЕНЦИЯ КАЛИНА”**

**19 юни 2019 г.**

## **Преамбюл**

Термините, използвани като дефинирани термини в настоящите Правила за обитаване ("Правила"), имат значението, придадено им в чл. 1.

Правилата се отнасят до ползването и управлението на Сградите, Парцелите, Общите площи и Общите постройки в Комплекса. Целта им е да осигурят условия за добро съжителство и създаване и поддържане на хармонична жизнена среда на територията на Комплекса.

Правилата се прилагат спрямо Обитателите, членовете на техните семейства и техните Посетители. Техен адресат е и Управляващото дружество, съответно Изпълнителят, натоварен с определени функции на Управляващото дружество, чиято основна задача е да осигури спазването на тези Правила от всички задължени лица.

„Резиденция Калина“ е комплекс, разделен на общо 11 Парцела с обща площ на комплекса от 41 559 кв. м.

Построените Сгради, ведно с прилежащата площ на Парцелите, са предназначени за живеене или отдаване под наем.

Общите площи и Общите постройки са съсобствени на всички Собственици. Обитателите и Посетителите имат право да ги ползват по предназначение съобразно закона, Договора и Правилата.

Доброто и необезпокоявано съжителство, както и успехът на целия проект в дългосрочен план, зависят от грижата на всеки един от Обитателите и Посетителите за доброто състояние на Общите площи и Общите постройки, но в същата степен и от грижите на Собствениците за своевременното Приключване на строителството и за доброто състояние на притежаваните от тях Сгради и Парцели. Равностойно по значение е и качеството на услугите във връзка с управлението и поддръжката на Общите площи и Общите постройки от Управляващото дружество и ангажираните от него професионални Изпълнители.

## **Член 1. Определения.**

Думите и изразите, употребени в тези Правила като дефинирани думи и изрази, имат следното значение:

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>„Договор“</b>                         | означава Договора за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“.                                                                                                                                          |
| <b>„Договор за изпълнение“</b>           | означава договор, сключен, от една страна, между съответния Изпълнител и, от друга страна, Управляващото дружество или Собствениците, за предоставяне на същите Собственици на определени услуги във връзка с Общите площи и Общите постройки. |
| <b>„Завършена вертикална планировка“</b> | означава завършена вертикална планировка с изпълнена ограда, подпорни стени, изпълнени връзки към комуналните мрежи за захранване с електрическа енергия, вода, газ и др.п., съгласно одобрения проект.                                        |
| <b>„Завършени работи по фасадата“</b>    | означава завършени работи по фасадата, включително изолации, обшивки, остъкляване, декоративни покрития и парапети, съгласно одобрения проект.                                                                                                 |
| <b>„Изграден груб строеж“</b>            | означава изграден груб строеж по смисъла на Закона за устройство на територията, съгласно одобрения проект.                                                                                                                                    |
| <b>„Изпълнено Озеленяване“</b>           | означава изпълнено озеленяване с трайна растителност, храсти и трева, съгласно одобрения проект, отстранени всякакви отпадъци и строителни материали и привеждане в завършен и приветлив вид на Парцела.                                       |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| „Изпълнител“                    | означава избрано от Управляващото дружество лице, което да сключи с Управляващото дружество Договори за изпълнение.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| „Интернет страница“             | означава интернет страница на Комплекса на адрес <a href="http://www.kalinaresidence.com/">http://www.kalinaresidence.com/</a> , с функционалност и съдържание, съгласно Правилата за интернет страницата на комплекс „Резиденция Калина“, одобрени с решение на Собствениците.                                                                                                             |
| „Комплекс“                      | означава жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“, находящ се в село Бистрица, град София, СО – район „Панчарево“, местност „Свинарица“, находящ се на административен адрес гр. София, ул. Цар Асенов път, който включва (без изброяването да е изчерпателно): Урегулирания поземлен имот, Парцелите, Сградите, Общите площи и Общите постройки.                               |
| „Крайна дата“                   | означава крайната дата за завършване на строителството, определена с Член 2, ал. (2).                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| „Обитател“                      | означава всеки Собственик и всяко лице, което ползва фактически Сграда и/или Парцел със съгласието на съответния Собственик.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| „Общи площи“                    | означава площта на Урегулирания поземлен имот, попадаща извън Парцелите.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| „Общи постройки“                | означава изградените понастоящем или в бъдеще върху Общите площи и притежавани в съсобственост от Собствениците обслужваща сграда, вътрешни алеи, зелени площи, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, ограда и охранителни съоръжения, и електрическа, водопроводна, канализационна, газова, телефонна, интернет и други мрежи за доставка на съответните услуги до Сградите.  |
| „Парцел“                        | означава незастроена площ на което и да било от Строителните петна ведно с прилежащия му терен, по отношение на които съответният Собственик притежава право на изключително ползване при условията на чл. 64, предложение второ от Закона за собствеността.                                                                                                                                |
| „Посетител“                     | означава всяко лице, което не е Обитател, включително Работник, когато се намира на територията на Комплекса.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| „Правила“                       | означава тези Правила за обитаване.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| „Приключване на строителството“ | означава за всеки Парцел наличието на Изграден груб строеж, Завършени работи по фасадата, Завършена вертикална планировка, Изпълнено озеленяване и приключило ползване на Строителна механизация.                                                                                                                                                                                           |
| „Работници“                     | означава всички физически лица, действащи за: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Управляващото дружество или негов Изпълнител; или</li><li>2. лице, ангажирано от Собственик, Управляващото дружество или негов Изпълнител за извършване на строителни и/или ремонтни работи, работи по озеленяване или други работи по предоставяне на услуги на територията на Комплекса.</li></ol> |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| „Сграда“                   | означава съществуващото застрояване на всяко едно от Строителните петна, отредено за всеки един от Парцелите.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| „Собственик“               | означава лице, притежаващо вещни права във връзка с незастроен Парцел или същите вещни права, ведно с изградената в Парцела Сграда, както и:<br><ol style="list-style-type: none"><li>1. членовете на неговото семейство; и</li><li>2. физическо лице, обитаващо Сграда и свързано по смисъла на § 1 от Търговския закон с нейния Собственик - юридическо лице, както и членовете на неговото семейство.</li></ol> |
| „Строителна механизация“   | означава всякакви строителни машини и/или транспортни средства с брутно тегло над 3,5 тона, използвани във връзка със строително-монтажни и ремонтни работи.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| „Строително петно“         | означава реално обособената площ за разполагане на Сграда в рамките на съответния Парцел.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| „Управляващо дружество“    | означава лицето, натоварено с Договора и тези Правила за извършване дейностите по управление и поддръжка на Общите площи и Общите постройки.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| „Урегулиран поземлен имот“ | означава поземленият имот, върху който е разположен Комплексът.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| „Фонд резервен“            | означава парична сума, притежавана от всички Собственици, формирана от събиране на суми, дължими от съответните лица на основанията, посочени в тези Правила и Договора.                                                                                                                                                                                                                                           |

#### **Член 1. Общи правила.**

(1) **Законосъобразност.** Всички Обитатели и Посетители са длъжни да спазват на територията на Комплекса действащото законодателство и в частност да не увреждат или застрашават живота, здравето, собствеността и признатите и защитени от действащото законодателство права и законни интереси на трети лица.

(2) **Полагане на дължима грижа.** Всеки Обитател и Посетител се задължава да пази и, съответно, стопанисва грижливо своите собствени или наети Сгради и площта на прилежащите към тях Парцели, Общите площи и Общите постройки.

(3) **Опазване на Комплекса и правата на Посетителите и Обитателите.** Всеки Обитател и Посетител е длъжен да се въздържа от действия или бездействия, които увреждат или замърсяват, или могат да увредят или замърсят, Сградите и Парцелите на трети лица, Общите площи и Общите постройки, или като цяло да накърнят цялостния добър и естетически вид на Комплекса, включително чрез забавяне Приключването на строителството или накърняване по друг начин на спокойствието, правата и законните интереси на другите Обитатели и Посетители.

#### **(4) Отговорност за вреди и носене на риск.**

1. **Поправяне на вреди.** Всеки Обитател е отговорен за поправяне и отстраняване на всички вреди, нанесени от него или негови Посетители на територията на Комплекса на други Обитатели или Посетители и тяхното имущество. Всеки Обитател отговаря за действията и бездействията на своите Посетители, с които се нарушава изискването на предходното изречение.

2. **Риск.** В случаите, в които няма основание или не е възможно отговорността за вреди да се поеме от трето лице, рискът се носи от Собственика на увреденото имущество.

**3. Дължима грижа.** Всеки Обитател и Посетител трябва да полага необходимата грижа с оглед на индивидуалната безопасност и спокойствие на всеки друг Обитател или Посетител, както и да спазва правилата за сигурност и достъп до Комплекса, предвидени с настоящите Правила. Всеки Обитател отговаря за действията и бездействията на своите Посетители, с които се нарушава изискването на предходното изречение.

**4. Форсмажорни обстоятелства.** В случай на форсмажорни обстоятелства (пожар, наводнение, земетресение или други подобни природни бедствия, или състояние на гражданска криза, война, въстания и други подобни или принудителни или ограничителни актове на държавата или общината) или при нужда да се ограничи настъпването на по-големи вреди, Обитателите могат да предприемат действия по запазване на собствените си имуществата или имуществата, принадлежащи на трети лица и без съгласие на последните. В такъв случай, те са длъжни да положат максимална грижа за запазването както на своето, така и на чуждото имущество. Обитателите, които са направили необходими разноси за запазването на чуждо имущество, имат право на възстановяване от Собственика на разумните необходими разходи, които са направили, като за целта трябва да отправят писмено искане за това, по възможност в 7-дневен срок, до Управляващото дружество.

**5. Забрана на определени дейности.**

**а) Забранени дейности.** С оглед на спокойното обитаване, съжителство и ползване на Сградите, Парцелите, Общите площи и Общите постройки, на територията на Комплекса са забранени следните дейности: масова религиозна пропаганда, амбулантна търговия, просия, други дейности, забранени от закон, организиране на политически митинги и масова агитация и други подобни.

**б) Недопустим шум.** Обитателите и Посетителите нямат право да използват високоговорители или системи за публично информиране за пряко рекламиране на стоки или за други цели. Обитателите и Посетителите са длъжни да не допускат създаване на шум чрез музика, събирания, работа и по какъвто и да е друг начин, който пречат на спокойното ползване на Сградите, Парцелите, Общите постройки и Общите площи от други Обитатели и Посетители. Създаване чрез каквито и да е действия на шум с ниво на звука над допустимите стойности за жилищни квартали се забранява преди 8 часа сутринта и след 10 часа вечерта, както и между 14 и 16 часа в почивни дни. Забранява се използването на алармени системи, по начин те да издават звук, който се чува извън интериора на съответната Сграда, включително при задействане или като индикация за включване и изключване.

**в) Източници на опасност.** Обитателите и Посетителите нямат право да допускат възникването на опасни ситуации, застрашаващи или увреждащи имуществото, живота или здравето на Обитатели или Посетители. Забранява се внасянето на територията на Комплекса, както и поставянето и складирането, на лесно запалими вещества както и на други вещества, материали, съоръжения, оборудване или други предмети, които биха могли да увредят живота, здравето или имуществото на Обитателите и Посетителите. Изключение се допуска за битови горива и продукти на битовата химия за домашна употреба, при спазване на нормативните изисквания. Забранява се демонстративното носене и боравене с оръжие на територията на Комплекса.

**г) Отглеждане на животни.** Обитателите и Посетителите нямат право да оставят своите домашни любимци без надзор извън Сградите, както и да ги разхождат по Общите площи без необходимите предпазни средства (кайшки, намордници и други). Всички Обитатели са длъжни да ваксинират регулярно домашните си любимци с всички изискуеми ваксини. Обитателите и Посетителите са длъжни да събират и изхвърлят в контейнерите за смет екскрементите на своите домашни любимци. Забранено е отглеждането на агресивни породи кучета, диви животни, селскостопански животни на открито или закрито. Забранява се храненето, както и всяка друга форма на отглеждане на безстопанствени животни на територията на Комплекса.

**д) Поставяне върху Общи площи и Общи постройки.** Поставянето на табели, графични знаци, реклами, съобщения, интериорни надписи, плакати, картини, тапети, огледала и други подобни по Общите площи и Общите постройки се извършва само след изрично писмено съгласие на Управляващото дружество. Забранява се поставянето на вещи и съоръжения,

притежавани от отделните Собственици, върху Общите площи и Общите постройки без предварително разрешение на Управляващото дружество.

е) **Миризми.** Обитателите и Посетителите са длъжни да не допускат създаване и разпространяване на миризми, които пречат на необезпокояването ползване на Сградите, Парцелите, Общите площи и Общите Постройки.

ж) **Охрана.** Забранява се на територията на Комплекса ползване от Обитателите на собствена охрана на обитаваните Сгради и/или Парцелите и техните Обитатели, освен охрана, предоставяна от лице, надлежно лицензирано за извършване на охранителна дейност по Закона за частната охранителна дейност, или негови служители.

## **Член 2. Условия за упражняване на вещни права върху Сгради и Парцели.**

(1) **Права и задължения на Собствениците.** Собствениците имат всички права и задължения свързани с правото им на собственост върху Урегулирания поземлен имот, Общите постройки, Сгради и вещните им права върху Парцели, предвидени със закон, при спазване условията на настоящите Правила.

(2) **Задължение за Приключване на строителството.** Всеки Собственик е длъжен да достигне етапа на Приключване на строителството на Сградата, за която му е учредено безсрочно ограничено вещно право на строеж в съответния Парцел, не по-късно от 3 години, считано от датата на придобиване на същото ограничено вещно право на строеж. Сроктът обвързва и всяко трето лице, станало Собственик чрез прехвърлителна сделка, извършена с предшестваш Собственик.

(3) **Поддръжка на Парцел.** Всеки Собственик е длъжен да поддържа площта на своя незастроен или застроен Парцел в чист и приветлив вид, както следва.

1. **Некултивирана растителност.** Всеки Собственик е длъжен да унищожава и коси редовно растящата на територията на неговия Парцел некултивирана растителност, включително саморасли дървета и храсти.

2. **Отпадъци.** Всеки Собственик е длъжен да поддържа своя Парцел чист от всякакви строителни и битови отпадъци, опаковки и други замърсяващи или загрозяващи предмети, купчини пръст, и др., освен по време на извършване на строително-монтажни и ремонтни работи и при спазване на изискванията за извършване на същите работи.

(4) **Строителство.** Всеки Собственик е длъжен да спазва следните правила във връзка с достъпа до своите Сграда и Парцел на Строителна механизация, транспорт и складиране и строителни материали, извършване на строително-монтажни и ремонтни работи, складиране и извозване на строителни отпадъци и предоставяне достъп на Работници на ангажирани от него във връзка със същите работи лица.

1. **Дължимата грижа.** Собственикът е длъжен да полага грижата на добрия стопанин, както и да осигури полагането на грижата на добрия търговец от страна на съответните наети от него лица за извършване на горепосочените работи и техните Работници, така че Общите площи, Общите постройки, както и Сградите и Парцелите на трети лица, да бъдат опазвани от увреждания, шум и замърсяване.

2. **План за безопасност и здраве.** Собственикът е длъжен преди да започне строително-монтажни или ремонтни работи в своя Парцел да съгласува с Управляващото дружество своя план за безопасност и здраве, като при нужда го допълва по негово указание с оглед установяването на реда за достъп на Работници до Комплекса, организацията на движение и престой на Строителна механизация, складиране на материали, евентуално налагащи се ограничения на движението по алейната мрежа и др.

3. **Параметри на застрояване, строителна линия и ниво.** Условие за допускане на Работници и Строителна механизация до обекта е съгласуване с Управляващото дружество на:

а) одобрените строителни книжа, с цел да се обезпечи спазването на характера и параметрите за застрояване на Парцела, установени с нотариалния акт за учредяване / прехвърляне на безсрочното ограничено вещно право на строеж на Собственика; и

б) дадените строителната линия и ниво на Сградата, с цел да се обезпечи, че са спазени отстоянията от граничните линии на Парцела, установени с нотариалния акт за учредяване / прехвърляне на безсрочното ограничено вещно право на строеж на Собственика.

**4. Строителна ограда.** Собственикът е длъжен при започване и провеждане на строително-монтажни работи (нов строеж или реконструкция) да огради и поддържа ограден своя Парцел с естетически издържана, непрозрачна строителна ограда.

**5. Време забранено за строително-монтажни и ремонтни работи и достъп на Строителна механизация.** Забранени са извършване и строително-монтажни и ремонтни работи и достъп на Строителна механизация преди 8 часа сутринта и след 18 часа вечерта, както и през почивните и празнични дни. Допуска се извършване и строително-монтажни и ремонтни работи без достъп на Строителна механизация и през почивните дни със съгласие на засегнатите от шума Обитатели, и след съгласуване с Управляващото дружество. Извършване на работи по интериора с ниво на шума в допустими стойности е позволено по всяко време.

**6. Предупреждение за извънредни неудобства.** Собственикът е длъжен да дава едноседмично писмено (достатъчно е по електронна поща) предупреждение на Управляващото дружество и на засегнатите Обитатели за деня, часа и продължителността на определени работи, които са от естество да създадат извънредни неудобства: блокиране на движението от Строителна механизация, извършване на извънредно шумни работи и др.п.

**7. Замърсяване на Общи площи и Общи постройки.** Собственикът е длъжен да не допуска замърсяването с кал и други замърсители на Общите площи и Общите постройки, включително като организира и съблюдава процедура за измиване на гумите на Строителната механизация, излизаща от неговия Парцел.

**8. Отстраняване на повреди и замърсявания.** Собственикът е длъжен да отстранява незабавно (а не при приключване на съответните работи) за своя сметка повредите и замърсяванията на Общите площи, Общите постройки, както и Сградите и Парцелите на трети лица, причинени виновно или не при или по повод извършване на съответните работи от него или Работниците на ангажираните от него лица.

**9. Спазване на правила.** Всеки Собственик е длъжен да обезпечи извършването на горепосочените работи да се извършва при стриктно спазване на правилата за достъп и за извършване на строително-монтажни и ремонтни работи на територията на Комплекса.

**10. Възстановяване на разноси.** Всеки Собственик е длъжен да възстанови незабавно на всеки един от Собствениците направените от него разноси за поправяне на повредите, които същият Собственик не е поправил в нарушение на Член 2, ал. (3), т. 8 за което поправяне всеки Собственик е овластен с настоящите Правила.

(5) **Обезпаразитяване.** Собствениците са длъжни да обезпаразитяват своите Парцели по общия за целия Комплекс начин. Обезпаразитяването се извършва от Управляващото дружество за сметка на собствениците, заедно и едновременно с обезпаразитяването на Общите площи.

### **Член 3. Ползване на Общите площи и Общите постройки.**

(1) **Ползване.** Общите площи и Общите постройки се ползват от всички Обитатели и Посетители според предназначението им и по начин, който не пречи на ползването им от останалите Обитатели и Посетители.

(2) **Деца.** Обитателите са длъжни да упражняват надзор върху своите или на техни Посетители деца, които играят на Общите площи.

(3) **Достъп.** Достъпът до Комплекса се осъществява в съответствие с Правила за контролно-пропускателен режим на комплекс „Резиденция Калина“, съдържащи се в Приложение № 1 към тези Правила.

(4) **Правила за движението.** Движението с автомобили, други МПС и велосипеди, ролери и подобни в Комплекса е регулирано. Автомобилите и други МПС се движат само по

алеите със скорост не по-голяма от 20 км в час. Забранено е форсирането на двигатели. Пешеходци и лицата, придвижващи се с велосипеди, ролери и подобни се ползват с предимство пред автомобилите и други МПС. Допълнителни правила за движението, паркирането и времето за престой на Посетители се изготвят от Управляващото дружество. Правилата за движението, паркирането и времето за престой на Посетители се обявяват по подходящ начин на входа на Комплекса от Управляващото дружество.

(5) **Регулиране на движението.** Движението на автомобили и хора на територията на Комплекса може да се регулира с пътни знаци, табели и маркировка, монтирани от Управляващото дружество.

(6) **Паркиране.** Паркирането се извършва на територията на Парцелите или на указаните по съответния начин места върху Общите площи. Спирането извън горепосочените места е разрешено, но за престой от не повече от 5 мин. Посетителите могат да паркират за по-дълъг престой извън указаните места по изключение, само при невъзможност за паркиране по установения ред, по указание на съответния Обитател и след съгласуване с Управляващото дружество.

(7) **Ползване и опазване на зелени площи.** Обитателите и посетителите са длъжни да пазят озеленяването и да ползват зелените площи само за почивка и разходка и носят отговорност за увреждането им.

(8) **Отпадъци.** Обитателите са длъжни да изхвърлят отпадъците само на определените за това места и да спазват определения от Управляващото дружество ред за събиране на отпадъците, включително и сортиране на различни видове отпадъци, за което има предвидени конкретни места.

(9) **Замърсяване.** Забранено е изхвърлянето не по установения ред и разпиляването на отпадъци, включително окосена трева, отрязани клони и растения и други растителни отпадъци, на територията на Комплекса. Обитателите са длъжни най-късно на следващия ден да осигурят отстраняване от Общите площи и Парцелите на други Обитатели замърсяването, причинено от ползването на фойерверки.

(10) **Озеленяване и поддръжка.** Озеленяването и поддръжката на озеленяването на Общите площи се извършва от Управляващото дружество.

(11) **Електропреносна и газопреносна мрежа.** В Комплекса е разположени трафопост и газови табла за всяка Сграда и Обща постройка, обезопасени по начина, изискуем от закона, на които са поставени отличителни знаци и инструкции за сигурност. Обитателите и Посетителите са длъжни да спазват правилата за безопасност и нямат право на достъп до трафопоста и газовите табла.

(12) **Езеро.** В Комплекса е разположено езеро с риби и декоративни водни растения, обезопасено по начина, изискуем от закона, до което са поставени отличителни знаци и инструкции за сигурност. Обитателите и Посетителите са длъжни да спазват правилата за безопасност.

(13) **Осветление.** Улиците, алеите, тротоарите и вътрешната част на парковете на Комплекса са осветени. Управляващото дружество се грижи за регулирането на осветлението и неговата поддръжка.

(14) **Почистване, снегочистване и обслужване.** Управляващото дружество е отговорно за почистването, снегочистването и обслужването на Общите площи и Общите постройки.

#### **Член 4. Управляващо дружество.**

(1) **Възлагане за управление и поддръжка.** Управлението и поддръжката на Общите площи и Общите постройки е възложено на Управляващото дружество при условията на тези Правила.

(2) **Пряко взаимодействие с Управляващото дружество.** Всички Обитатели имат право да отправят пряко към Управляващото дружество препоръки и предложения, както и забележки и искания, относно предоставянето на неговата услуга по предвидения с Правилата начин или за подобряване качеството на същата услуга.

(3) **Задължителни указания.** Всички Обитатели и Посетители са длъжни да спазват указанията на Управляващото дружество и неговия оправомощен Изпълнител, давани в рамките на правомощията му по тези Правила.

(4) **Правомощия по прилагане на Правилата.** Управляващото дружество следи за спазването на настоящите Правила, като предупреждава всеки Посетител относно приложимите спрямо него правила на територията на Комплекса и налага спрямо всеки Обитател и Посетител ограничителните мерки и санкциите, предвидени с него.

(5) **Възлагане на Изпълнител.** Управляващото дружество изпълнява функциите си по тези Правила пряко чрез свой служител, или, освен ако от Правилата следва друго, чрез възлагане на определен от него Изпълнител по Договора за изпълнение. В рамките на предоставените му правомощия, Изпълнителят има положението на Управляващото дружество.

#### **Член 5. Задължение за прекратяване на нарушенията.**

(1) **Прекратяване.** Всеки Обитател и Посетител е длъжен да прекрати незабавно извършвано от него нарушение на тези Правила, да не допуска повторението му и да отстрани последиците от нарушението.

(2) **Отговорност на Собственика.** Когато нарушителят е Обитател, който не е Собственик, или Посетител, задължението по Член 5, ал. (1) е на Собственика, във връзка с ползването или посещението на чиято Сграда или чийто Парцел Обитателят или Посетителят е извършил нарушението.

#### **Член 6. Установяване на нарушения и ред за налагане на санкции.**

(1) **Отговорност.** На лицата, нарушили свои задължения по тези Правила, Управляващото дружество, действащо пряко чрез свой служител, налага предвидените с него санкции, по предвидения с него ред.

(2) **Установяване.** Нарушенията се установяват от представител на Управляващото дружество или на оправомощен негов Изпълнител, включително чрез проверка на подаден сигнал от всеки Обитател.

(3) **Възражения.** Управляващото дружество дава възможност за възражение на твърдения нарушител, след което решава въпроса за налагане на санкцията.

(4) **Неналагане на санкция.** Ако решението на Управляващото дружество е санкция да не се наложи, при извършване на нарушение от същия вид Член 11, ал. (3) не се прилага.

(5) **Изпълнение.** Решенията на Управляващото дружество за налагане на санкция се привеждат в изпълнение от самото него или оправомощен от него Изпълнител.

(6) **Парична санкция.** Когато санкцията е плащане на сума:

1. кредитор по вземането за същата сума е Управляващото дружество, действащо от свое име, но за сметка на всички Собственици;

2. когато сумата се дължи на основание извършено нарушение от Обитател, който не е Собственик, или от Посетител, сумата по санкцията се дължи от Собственика, който отговаря за прекратяването на нарушението и премахването на последиците му съгласно Член 5, ал. (2);

3. сумата се събира от Управляващото дружество едновременно с редовната вноска за управление и поддръжка на Комплекса, дължима от съответния Собственик на основание Договора.

(7) **Друга мярка.** Когато санкцията е друга мярка, предвидена с тези Правила, мярката се осъществява от Управляващото дружество по реда, предвиден с тези Правила.

**Член 7. Парични санкции и обезщетения.**

(1) **Основания.** Парични санкции и задължения за обезщетение се налагат за нарушение съответно на правилата на:

1. Член 2, ал. (2), по реда на Член 8;
2. Член 2, ал. (3), по реда на Член 9;
3. Член 2, ал. (4), по реда на Член 10;
4. всички останали разпоредби на тези Правила, по реда на Член 11.

(2) **Размер.** Размерът на конкретните парични санкции и обезщетения се определя с решение на Собствениците в съответния размер за нарушенията на съответните разпоредби.

**Член 8. Санкции за нарушение на Член 2 (Условия за упражняване на вещни права върху Сгради и Парцели.), ал. (2) (Задължение за Приключване на строителството.).**

**Неспазване на крайната дата.** Всеки Собственик, който не е изпълнил в срок задължението си по Член 2, ал. (2), е длъжен да заплаща в полза на всички Собственици обезщетения за срока от Крайната дата до датата на Приключване на строителството в съответния Парцел.

**Член 9. Санкции за нарушение на Член 2 (Условия за упражняване на вещни права върху Сгради и Парцели.), ал. (3) (Поддръжка на Парцел.).**

(1) **Уведомление.** Управляващото дружество уведомява съответния Собственик за извършеното от него нарушение, като той разполага с двуседмичен срок за отстраняването му, считано от уведомлението.

(2) **Парична санкция.** Собственикът дължи парична санкция за всеки ден от уведомлението до отстраняване на нарушението.

(3) **Действия на Управляващото дружество.** Ако нарушението не бъде отстранено в двуседмичния срок, Управляващото дружество:

1. е овластено да навлезе в Парцела и да отстрани нарушенията за сметка на Собственика, като събере вземанията си за дължимите за това от Собственика суми едновременно с редовната вноска за управление и поддръжка на Комплекса, дължима от същия Собственик; и

2. преминава към събиране на сумата по дължимата парична санкция.

**Член 10. Санкции за нарушение на Член 2 (Условия за упражняване на вещни права върху Сгради и Парцели.), ал. (4) (Строителство.).**

(1) **Уведомление.** Управляващото дружество уведомява съответния Собственик за извършеното от него нарушение, като той разполага с едноседмичен срок за отстраняването му, считано от уведомлението.

(2) **Парична санкция.** Собственикът дължи парична санкция за всеки ден от уведомлението до отстраняване на нарушението.

(3) **Действия на Управляващото дружество.** Ако нарушението не бъде отстранено в горепосочения срок, Управляващото дружество:

1. спира достъпа до Комплекса на Работници и Строителна механизация, извършващи работи в Парцела на Собственика; и

2. преминава към събиране на сумата по дължимата парична санкция.

**Член 11. Санкции за нарушение на други разпоредби.**

(1) **Уведомление.** Когато нарушението бъде установено, Управляващото дружество уведомява Собственика, който отговаря за прекратяването на нарушението и премахването на

последствията му съгласно Член 5, ал. (2), и го предупреждава за евентуалните санкционни последици.

(2) **Покана за отстраняване.** Когато нарушението бъде установено в присъствие на нарушителя от представител на Управляващото дружество, представителят на Управляващото дружество или неговият оправомощен Изпълнител приканва нарушителя да прекрати незабавно нарушението и го предупреждава за евентуалните санкционни последици.

(3) **Освобождаване от санкция.** Санкция не се налага, ако в случаите по Член 11, ал. (1) или Член 11, ал. (2):

1. нарушителят прекрати нарушението и отстрани последиците му незабавно; или

2. ако незабавно прекратяване и отстраняване на последиците е технически невъзможно, нарушителят прекрати нарушението и отстрани последиците му в двуседмичен срок.

(4) **Непрекръстване.** Ако нарушението не бъде прекратено или последиците му не бъдат отстранени по реда на Член 11, ал. (3), Собственикът дължи парична санкция и Управляващото дружество преминава към събиране на сумата по дължимата парична санкция.

(5) **Последващи нарушения.** Ако Собственикът или лице, за чийто нарушения той отговаря съгласно Член 5, ал. (2), продължи да извършва нарушения от същия вид (независимо дали нарушителят, за чийто нарушения Собственикът отговаря е едно и също лице), за всяко нарушение на Собственика са налага нова санкция в двоен размер спрямо този на първоначално наложената.

(6) **Непрекъснатост на нарушението.** Ако нарушението се изразява в постоянно неспазване на съответното задължение по тези Правила, санкцията се дължи в определения размер за всеки ден от продължаване на нарушението.

(7) **Принудителни мерки.** Когато е наложена санкция по реда на Член 6, ал. (6), в описаните по-долу случаи се налагат и описаните по долу мерки, които се прилагат от Управляващото дружество:

1. при повторно нарушение на правилата за престой и паркиране и на ограничението за скоростта, съдържащи се в Член 3, ал. (4), ал. (5) и ал. (6), да прекратява автомобилния достъп на извършилото ги лице до Комплекса за срок от една седмица, а при всяко последващо нарушение - за срок от един месец.

2. при отказ за даване на достъп за обезпаразитяване по Член 2, ал. (5), да навлезе в Парцела и да извърши обезпаразитяването.

## **Член 12. Фонд резервен.**

(1) **Източници.** Фонд резервен се попълва от:

1. сумите, заплащани от отделните Собственици за извършените от тях нарушения на тези Правила като парични санкции или обезщетения;

2. други източници съгласно Договора, по решение на Собствениците или по съгласие на Собствениците.

(2) **Разходване.** Фонд резервен се разходва по реда, посочен в Договора.

## **Член 13. Действие на Правилата. Изменения.**

(1) **Действие на Правилата.** Настоящите Правила, както и всички изменения и допълнения към тях, имат действие за цялата територия на Комплекса и са задължителни за всички Обитатели, Посетители, Управляващото дружество и неговите Изпълнители на основание чл. 32, ал. 1 от Закона за собствеността и Договора.

(2) **Изменения.** Изменението и допълването на настоящите Правила се извършва по реда, установен с Договора.

**Член 14. Приложения.**

Неразделна част от Правилата е Приложение № 1: Правила за контролно-пропускателен режим на комплекс „Резиденция Калина“

Настоящите Правила, ведно с Приложение № 1 към тях, са приети на 19 юни 2019 г. от „К енд К– ЛТД“ ЕООД, ЕИК 040835816, действащо в качеството си на едноличен собственик на Урегулирания поземлен имот и Общите постройки, на основание чл. 11, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 11, ал. 6 от Договор за управление на общи части в жилищен комплекс от затворен тип „Резиденция Калина“, сключен на 19 юни 2019 г. между Инвеститора, „Резиденция Калина мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 205368937 и Фондация „Резиденция Калина“, ЕИК 205338552 с нотариална заверка на подписите и съдържанието, извършена на 19.06.2019 г. под рег. № 4119 за заверка на подписите и рег. № 4120, том II, акт № 75 за заверка на съдържанието съгласно регистрите на нотариус Ксения Белазелкова, рег. № 043 на НК.

За „К ЕНД К – ЛТД“ ЕООД:

---

Христо Кусев, управител