

## **ДОГОВОР ЗА ПОДДРЪЖКА И УПРАВЛЕНИЕ НА ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС „ДЖАНАВАРА”**

Днес, ..... 2008 г., между

**1. “ВИНД – ЕНЕРДЖИ ” ООД**, със седалище и адрес на управление : гр.Варна, ул. “Драгаш” № 32, вх. А, ет.1, ап.1, рег. по ф.д. 2423/2006 год. на ВОС, вписано в Регистъра за търговските дружества под N 14, том 576, стр.62, с решение № 4744 от 04.07.2006, БУЛСТАТ 148041495, представлявано от управителя Владин Николаев Цветков наричано по-долу **“УПРАВИТЕЛ”**, от една страна:

**2. ....** наричани по-долу **“СОБСТВЕНИЦИ”**, от друга страна,като взеха в предвид, че :

- Между Управителя и Собственика е сключен предварителен договор от ..... по силата на който Собственикът се задължава да закупи, а Управителят да продаде следния недвижим имот, а именно: .....
- Собственикът има нужда от поддръжка и управление на имота и комплекса, в който е построен имота
- Управителят предлага извършване на поддръжка и управление на комплекса, с цел осигуряване на безопасност на имуществото на неговите собственици, както и правилно стопанисване на имота. Управление на редица услуги, задоволяващи най-пълно всички потребности на обитателите на комплекса.

### **СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ПРИ СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:**

#### **Член 1**

#### **ПРЕДМЕТ И СРОК НА ДОГОВОРА**

**1.1.** Собственикът възлага, а Управителя приема и се задължава срещу възнаграждението, определено в настоящия договор да предостави на собственика следните изчерпателно изброени услуги по управлението и поддръжката на комплекс „Джनावара”/ наричан по-долу комплекса/:

- Ежедневно управление на комплекса
- Осигуряване на денонощна охрана чрез инсталиране и наблюдение на специализирана сигнално-охранителна техника
- Поддържане на хигиената в комплекса, включващо основно почистване един път месечно и ежедневно почистване на общите части на сградата вкл. стълбище, фойе, асансьор, тревни площи, подземен паркинг и места за паркиране, общи пространства за отпих, в съответствие със стандартите, приложими по отношение на подобни апартаментски комплекси.

- Поддържане и облагородяване на живата растителност в комплекса в съответствие с обичайните грижи, полагани в тези случаи;
- Поддържане и почистване на намиращия се в имота закрит басейн.
- Предприемане незабавно, за сметка на Собствениците, на всички необходими и разумни действия за предотвратяване, ограничаване и/или отстраняване на щетите в случай на:
  - а) природни бедствия;
  - б) пожар;
  - в) авария на домакински уреди и инсталации в комплекса или в съседни на него имоти;
  - г) авария на общи съоръжения и инсталации на етажната собственост;
  - д) други събития от извънреден характер, увреждащи или застрашаващи да увредят комплекса;
- Текуща поддръжка и ремонт на инсталациите в комплекса, съобразно действащите технически инструкции, норми и изисквания;
- Да организира реда на територията на комплекса;
- Да организира необходим пропускателен режим в комплекса.
- Извършване на текущи и основни ремонти и/или преустройства в комплекса, по изрично възлагане от Собствениците и за тяхна сметка извън заплащаното възнаграждение по този договор;
- Заплащане на сметките за електричество и питейна вода на общите части на комплекса
- Организиране, насочване, извършване и контролиране на всички необходими поправки и дейности, свързани с поддръжката на общите части на комплекса
- Поддържане на организирана отчетна система
- Организиране и управление на всички платени обслужващи дейности в комплекса: медицинско обслужване; рум-сервиз; химическо чистене; гледане на възрастни хора; платени услуги в SPA-центъра, както и почасово гледане на деца.

**1.2.** Разходите, свързани с функционирането и поддръжката на общите части на комплекса / режийни разходи/, които управляващият има право да извършва с цел осигуряването и предоставянето на услугите по т.1.1. от настоящия договор са както следва:

- Заплати и други възнаграждения на обслужващите лица, ангажирани с експлоатацията, ремонта, управлението на комплекса, включително, но не изчерпателно – градинари, портиери, чистачи, охрана и други специалисти
- Разходи за незначителни текущи ремонтни работи поддръжка на комплекса, разходи за доставки на инструменти, материали и оборудване за ремонта и поддръжка на комплекса
- Премии и други разноски, свързани със застраховането на комплекса, включително: застраховки срещу пожар, застраховка с разширено покритие, застраховки срещу природни бедствия, земетресение, ураган, градушка и експлозия, вандализъм и др.
- Разноски, свързани с контрол и технически обслужване като подмяна на ел.крушки в общите помещения, изхвърляне на смет, обезпаразитяване, обработка с вода, електроенергия, ВиК и механика, включително всички външни договори за поддръжка, необходими или уместни с оглед поддържането на комплекса и съответните общи части
- Разноски за електроенергия и комуникации в комплекса и съответните общи части. Водоснабдяване на общите части на комплекса (включително и за поливане на

тревните площи), смяна на водата в басейна. Други необходими разноси, разумно нужни за функционирането, ремонтирането, управлението, охраната и поддръжката на общите части на комплекса по образцов начин

- Други необходими разходи

**1.3.** Управителят няма право да извършва други разходи извън тези по т.1.2. Такива разходи задължават клиента само при наличие на форсмажорни обстоятелства, сериозно застрашаващи съществуването или правилното функциониране на комплекса.

**1.4.** По силата на настоящия договор управителят има право да извършва такива разходи, покриващи необходимите, разумните и действителни текущи режимни разноси, които са необходими и пряко и непосредствено свързани с функционирането, поддръжката, управлението и ремонтирането на комплекса.

**1.5.** Управителят е длъжен да полага всички необходими усилия за поддържането на режимните разходи в разумни граници като същевременно поддържа изрядното състояние на комплекса.

**1.6.** Настоящият договор влиза в сила от датата на нотариалното прехвърляне на описания в преамбюла недвижим имот и се сключва за срок от 10 години, след изтичането на които страните преподписват предложението от управителя нов договор за поддръжка и управление. При неподписване на новия договор от страна на собственика настоящият се счита за автоматично продължен за същия срок.

## **Член 2**

### **ЦЕНИ И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ**

**2.1.** Собственикът се задължава да заплаща на Управителя годишна такса за покриване разходите за управлението и обикновената поддръжка на комплекса по настоящия договор за описания в преамбюла имот в размер на ..... EUR /..... евро/ без ДДС на квадратен метър обща площ за една година;

**2.2.** По смисъла на предходната точка годината започва да тече от 01 януари на съответната календарна година и завършва на 31 декември на същата календарна година. По изключение, първата година, за която Собственикът дължи такса, започва да тече след една година от деня на нотариалното прехвърляне правото на собственост на описания в преамбюла имот и завършва на 31 Декември на същата година.

**2.3.** Собственикът е длъжен да заплаща таксите по чл. 2.1 по следния начин:

- На равни авансови тримесечни вноски до 5-то число на м. януари, м. април, м. юли и м. октомври. Собственикът е освободен от такса една година след подписването на нотариалния акт, с който е придобита собствеността върху недвижимия имот, като за следващата година таксата е пропорционална на неизтеклия период от годината.
- При авансово плащане на таксата по т 2.1 за цялата година, Собственика ползва отстъпка в размер на 10% (десет процента).

**2.4.** Собственикът заплаща таксата по чл. 2.1. в брой или по банков път, по посочена от Управителя банкова сметка.

**2.5.** След изтичане на гаранционните срокове в строителството, Собственикът заплаща пропорционално на притежаваните от него идеални части от общите части на сградата всички непредвидени разходи, свързани с отстраняване на аварии или повреди на общите инсталации, оборудване, уредби или други дейности по общите части на сградата.

**2.6.** След изтичане на гаранционните срокове в строителството, Собственикът заплаща пропорционално на притежаваните от него идеални части от общите части на сградата всички необходими разходи /неотложни разходи/, необходими във връзка с осигуряване на техническата изправност на сградата и на съоръженията и инсталациите в нея с оглед запазване на здравето и безопасността на обитателите и гостите на комплекса.

**2.7.** След изтичане на гаранционните срокове в строителството, Собственикът заплаща пропорционално на притежаваните от него идеални части от общите части на сградата всички планирани разходи, необходими за капитален ремонт на сградите и съоръженията в комплекса, които представляват общи части.

### **Член 3**

#### **ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СОБСТВЕНИКА**

**3.1.** Собственикът има право да упражнява в пълен обем правото на собственост върху жилището си, без да пречи на останалите собственици в комплекса или на Управителя.

**3.2.** Собственикът може да ползва безплатно басейна и фитнес залата и срещу заплащане останалите услуги предлагани от SPA центъра, съобразно с разпоредбите на този договор и Правилника за ползването им, без да пречи на другите собственици и гости на комплекса.

**3.3.** Собственикът има право да изисква от Управителя добросъвестно и с грижата на добър стопанин, управление на комплекса.

**3.4.** Собственикът се задължава да заплаща на Управителя уговореното възнаграждение в сроковете и по начин, уточнени с настоящия договор.

**3.5.** Собственикът се задължава да отнася до Управителя всички свои претенции, отнасящи се до ползването на комплекса и изградените в същия съоръжения.

**3.6.** С цел осигуряване ефективност на охраната на комплекса, Собственикът е длъжен:

- когато отсъства -предварително /своевременно/ да уведомява Управителя за самоличността на неговите гости /данни за автомобилите им/, които е поканил да му гостуват в комплекса по времето на неговото отсъствие;
- да спазва определените от Управителя правила за достъп до комплекса;
- да спазва, определените от управителя и компетентните държавни органи правила за противопожарна и аварийна безопасност

**3.7.** Собственикът се задължава незабавно да уведомява Управителя за всякакви, станали му известни, посегателства срещу хора или вещи, повреди във входовете на сградите и съоръженията за общо ползване на комплекса, както и за всякакво противоправно поведение на лица в комплекса, застрашаващо интересите на останалите собственици или техните гости.

**3.8.** Собственикът освен след изрично писмено съгласие, дадено от управителя, няма право да изгражда, разполага или поставя в комплекса /и съоръженията в същия/ и в общите части на сградите каквито и да било индивидуални приспособления или вещи за лично ползване.

**3.9.** Собственикът е длъжен да спазва установения в комплекса от управителя вътрешен ред.

**3.10.** Собственикът е длъжен да опазва целостта и хигиената на комплекса, сградите и съоръженията за общо ползване, да ги използва съобразно тяхното предназначение и, въобще да не извършва, каквито и да било действия, които увреждат или биха могли да доведат до увреждане на зелените площи, сградите и съоръженията, както и да не допуска нищо, което може да ги изложи на опасност от пожар или от значителни повреди.

**3.11.** При упражняване правото си на собственост в собствения си имот или в комплекса, Собственикът е длъжен да не предприема, каквито и да било действия, които застрашават или биха могли да застрашават живота и здравето на останалите собственици и техните гости, на обслужващия персонал и на други лица, намиращи се на територията на комплекса, както и да не извършва действия, които създават за обитателите на другите помещения безпокойство по-голямо от обикновеното.

**3.12.** Собственикът е длъжен да отстранява незабавно всякакви повреди в собствения си имот, които биха могли да доведат до увреждане на общите части на сградата, комплекса или други в имота, както и /съобразно припадащия му се дял/ незабавно да заплаща разноските, необходими за опазване или възстановяване /ремонт/ на сградата, комплекса и съоръженията за общо ползване. Ако не успее да отстрани повредите в собствения имот е нужно да уведоми за това управителя.

**3.13.** Собственикът е длъжен да осигурява достъп в своите помещения за извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни или строително-монтажни работи, свързани с подобрения, ремонти или изменения на общи части или на чужда собственост.

**3.14.** Собственикът не може да откаже извършването на разноски /респ. възстановяването на направени такива/, които са необходими за възстановяването на общите части от сградата, комплекса и съоръженията за общо ползване, както и неотложни и непредвидени разходи.

**3.15.** Собственикът няма право да извършва търговска дейност на територията на комплекса без изричното предварително писмено съгласие на управителя.

## **Член 4**

### **ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА УПРАВИТЕЛЯ**

**4.1.** Управителят има право да приема и създава правила за поведение и условия за ползване на комплекса, в това число и в жилищните сгради, които са задължителни за собственика.

**4.2.** Определените по предходния член правила не могат да засягат неприкосновеността на описания в преамбюла имот на Собственика или да ограничават по какъвто и да е начин правото му на собственост върху същия.

**4.3.** Управителят има право да получи възнагражденията и плащанията по чл. 2 от този договор.

**4.4.** Управителят има право по собствена преценка:

- да извършва подобрения и изменения в местата за общо ползване и по инсталациите;
- да определя условията за ползване на услугите в комплекса, както и спортните съоръжения, зелени площи, паркинги и в общите части на сградите.

**4.5.** При констатирани нарушения на правилата за вътрешния ред или разпоредбите на настоящия договор от страна на Собственика или неговите гости, Управителят има право да изисква от Собственика прекратяване на противоправното поведение и незабавно отстраняване за сметка на нарушителя на причинени щети или повреди. При всички случаи, правата по предходното изречение не изключват възможността Управителят да се обърне за съдействие към компетентните контролни органи и органите на реда.

**4.6.** При упражняване функциите си по чл. 1.1. от този договор Управителят е длъжен да извършва текуща поддръжка на общите части на сградите съоръженията и комплекса с грижата на добър стопанин.

**4.7.** Управителят е длъжен да организира санитарно-хигиенните дейности в комплекса.

**4.8.** Управителят е длъжен да организира охрана на комплекса.

**4.9.** Управителят е длъжен незабавно да отстранява всякакви повреди, в съоръженията за общо ползване, както и в общите части на сградите, дължащи се на обичайна употреба, разходите за които се заплащат съобразно разпоредбите на този договор. Това задължение не ограничава правото на Управителя да предприема действията по чл. 4.5 от този договор.

**4.10.** Управителят е длъжен да води сметка за направените разходи, които съобразно правилата на този договор и Закона за собствеността са за сметка на собствениците и ги предоставя на вниманието им. Той е длъжен своевременно да уведомява Собственика за направените или планирани разходи по предходното изречение, като даде подходящ срок на Собствениците за внасяне, респ. възстановяване на разходите.

## **Член 5**

### **ОТГОВОРНОСТ. НЕУСТОЙКИ**

**5.1.** В случай че Собственикът изпадне в забава за заплащане таксата по чл. 2.1. от този договор, както и на направените или планирани разходи за поддръжка, същият дължи обезщетение в размер на 1 % /един процент/ върху главницата за всеки просрочен ден, но не повече от 30 дни. В случай че Собственикът изпадне в забава за плащане на дължимото по по чл. 2. с повече от един месец, същият дължи таксите за съответната година ведно с лихвите по предходното изречение.

**5.2.** В случай на забава с повече от 60 дни по предходната точка Управителят има право да ограничи достъпа на Собственика до комплекса включително до съоръженията за общо ползване.

**5.3.** Отговорността по т. 5.1. и 5.2. не прегражда възможността Управителят да търси и обезщетение за всички нанесени имуществени и неимуществени вреди, както и да упражни правата по чл. 10, ал. 2 и 3 от Правилника за управление, реда и надзора на етажната собственост.

**5.4.** В случай че Управителят не изпълнява задълженията си по членове 4.6. до 4.10. от този договор, същият дължи на Собственика обезщетение за всички пряко нанесени имуществени вреди.

## **Чл.6**

### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**6.1.** Размерът на таксата по чл.2. от този договор се индексира ежегодно съобразно годишната инфлация или през календарната година при внезапна и сериозна промяната на ценовото равнище в страната.

**6.2.** Собственикът се съгласява и дава право на Управителя да прехвърля дейността по този договор на трето лице, което да извършва цялостната дейност по управление на комплекса или част от нея при запазване условията по настоящия договор като Управителя носи отговорност за избора си.

**6.3.** При извършване на разпоредителна сделка с имота Собственикът се задължава да осигури прехвърлянето на всички права и задължения по този договор върху новия собственик. В случай, че имотът бъде прехвърлен по какъвто и да е начин на трето лице и Собственикът не е осигурил към датата на прехвърлянето на имота поемането на задълженията по настоящия договор от новия собственик, то Собственикът продължава да отговаря за задълженията си по настоящия договор до поемането им от новия собственик.

**6.4.** Управителят има право едностранно да прекрати договора с 30 /тридесет/ дnevно писмено предизвестие, в случай че изпълнението на договора е станало стопански непоносимо поради обстоятелството, че същият трайно не може да покрие режийните разходи на комплекса и да формира приетата в добрата търговска практика норма на печалба за такъв вид дейност.

**6.5.** Страните по настоящия договор безусловно и неотменимо се съгласяват, че за неуредените в договора въпроси, касаещи (без да е изброено изчерпателно): достъпа до съоръженията, реда за , достъп правилата за противопожарна и аварийна безопасност, санитарно – хигиенните изисквания, поведението на собствениците и гостите, санкциите при неспазване на правилника и пр., се прилага Правилника за вътрешен ред на комплекса, приет от управителя.

**6.6.** Собственикът и Управителят могат да се договорят срещу допълнително заплащане Управителят да извършва индивидуална поддръжка и управление на описания в преамбюла имот. В този случай страните подписват договор, уреждащ индивидуалната поддръжка.

**6.7.** Управителят има изключителното право да организира и предоставя платените и безплатни услуги в комплекса.

**6.8.** Споровете относно тълкуване и изпълнение на договора се решават доброволно чрез преговори. При непостигане на споразумение спорът се отнася за решаване пред компетентния съд в Република България .

**За Управителя :**.....

**За Собствениците:**.....

.....

.....