

ПРИЛОЖЕНИЕ

Към договор за управление и поддръжка от:

**ПРАВИЛНИК**

за реда, ползването и управлението на  
Ваканционен комплекс  
“МАРИНА КЕЙП”

**Ваканционен комплекс “Марина Кейп” - Ахелой** наричан по-долу “**Комплекса**” е комплекс, в който се предлагат за закупуване и отдаване под наем апартаменти и други видове площи. Целта на този Правилник е създаването на добри условия за отход, както и осигуряването на комфортно и безпроблемно прекарване на времето в комплекса на **Собствениците, Наемателите** и гостите.

**1. Съдържание на употребените термини:**

**Собственик** – лице, което притежава право на собственост върху апартамент или друг обект в Комплекса.

**Наемател** – лице, което по силата на договор за наем ползва възмездно апартаменти или други обекти в комплекса. Когато договорът за наем е с продължителност повече от 1 (една) година, тогава **Наемателят** има правата и задълженията на Собственик.

**Посетител на Комплекса** – лице, което има право на основание, различно от право на собственост и договор за наем, да посещава и ползва помещенията и съоръженията за общо ползване, или да отсяда в апартаментите на комплекса.

**Управител на Комплекса** – дружеството “Марина кейп мениджмънт” ЕООД, което се грижи за управлението и поддръжката на Комплекса и с което всеки собственик е сключил договор за поддръжка и управление.

**Необходими разходи** - разходите, които са неотложни във връзка с осигуряване на техническата изправност на сградата и на съоръженията и инсталациите в нея с оглед запазване на здравето и

ПРИЛОЖЕНИЕ

К договору управления и поддержания в исправности от:

**ПРАВИЛА**

порядка, пользования и управления  
Комплексом отдыха  
“МАРИНА КЭЙП”

**Комплекс отдыха „Марина Кэйп” – Ахелой**, называемый ниже “**Комплекс**” является комплексом, в котором предлагаются в целях покупки и сдачи в аренду квартиры и другие виды площади. Целью данных Правил является создание хороших условий для отдыха, как и обеспечение **Владельцам, Арендаторам** и гостям комфортабельного и безпроблемного времяпровождения в комплексе.

**1. Содержание употребляемых терминов:**

**Владелец** – лицо, которое владеет правами собственности на квартиру или на другой объект в Комплексе.

**Арендатор** – лицо, которое в силу договора аренды пользуется в возмездном порядке квартирами или другими объектами в комплексе. В том случае, если договор аренды заключен продолжительностью более, чем на 1 (один) год, **Арендатор** имеет те же права и обязанности, как и Владелец.

**Посетитель Комплекса** – лицо, которое имеет право на основании, различающемся от права собственности и от договора аренды, посещать и пользоваться помещениями и сооружениями общего пользования, или останавливаться в квартирах комплекса.

**Управляющий Комплексом** – общество “Марина кэйп менеджмент” ЕООД, на которое возложена забота управления и поддержания в исправности Комплекса и с которым каждый Владелец заключил договор поддержания в исправности и управления.

**Необходимые расходы** - расходы, являющиеся неотложными в связи с обеспечением технической исправности здания сооружений и технического оснащения в здании, в целях сохранения здоровья и

безопасността на обитателите и гражданите.

**Полезни разходи** – всички разходи, свързани с подобряване на условията за поддръжка, експлоатация, безопасност и управление на общите части на сградата, помещенията и съоръженията за общо ползване и не представляват необходими разходи.

**Неотложни разходи** – разходи, които се извършват във връзка с отстраняването на последиците и резултатите от непредвидими събития, като аварии, пожар, природни бедствия, нови законови изисквания и др.,

**Разходи в частна полза** – разходи, които не са необходими и/или неотложни и се извършват единствено по искане на собственик или наемател на обект в Комплекса.

**Общи части на сградата** – това са частите от сградата, които са предназначени за общо ползване, така както са дефинирани в чл.38 от Закона за собствеността;

**Помещения и съоръжения за общо ползване** – това са всички помещения и съоръжения, които по своята функция са предназначени за общо ползване и масов достъп, независимо от обстоятелството чия собственост са те. Такива са всички търговски площи (магазини и заведения), развлекателни и спортни съоръжения, зони за отдих, обслужващи и административни помещения и центрове, паркинги и озеленени площи.

## 2. Предмет

Предмет на този Правилник за реда, управлението и ползването на ваканционен комплекс “Марина Кейп” (наричан по-долу “Правилник”) е да установи ясни и коректни отношения между **Собствениците** на апартаменти, **Наемателите** и гостите на Комплекса по повод управлението, организацията, експлоатацията, поддръжката, безопасността, вътрешния ред, както и всички други условия, които са насочени към създаване на нормални условия за живот и отдих в Комплекса. Този Правилник е задължителен, не само за **Собствениците** и

безопасности обитателите и граждан.

**Полезные расходы** – все расходы, связанные с улучшением условий поддержания в исправности, эксплуатации, безопасности и управлением частей здания общего пользования; помещений и сооружений общего пользования и не представляют собой необходимые расходы.

**Неотложные расходы** – расходы, которые производятся в связи с устранением последствий и результатов непредвидимых событий, как-то: аварии, пожар, природные бедствия, новые положения закона и др.,

**Расходы в частную пользу** – расходы, которые не являются необходимыми и/или неотложными и производятся единственно по требованию Владельца или Арендатора объекта в Комплексе.

**Части здания общего пользования** – те части здания, которые предназначены для общего пользования, так, как они определены в ст.38 Закона о собственности;

**Помещения и сооружения общего пользования** – все помещения и сооружения, которые, в соответствии со своей функцией, предназначены для общего пользования и массовой доступности, независимо от обстоятельства во владении кого они находятся. Таковыми являются вся торговая площадь (магазины и точки питания и развлечения), развлекательные и спортивные сооружения, зоны отдыха, обслуживающие и административные помещения и центры, парковки и зеленая площадь.

## 2. Предмет

Предметом данных Правил порядка, управления и пользования Комплексом отдыха „Марина Кэйп” (называемые далее “Правила”) является: установление ясных и корректных отношений между **Владельцами** квартир, **Арендаторами** и гостями Комплекса по поводу управления, организации, эксплуатации, поддержания в исправности, безопасности, внутреннего распорядка; как и всех других условий, которые направлены на создание нормальных условий жизни и отдыха в Комплексе. Данные Правила являются обязательными не только

**Наемателите**, но и за всички работещи или посещаващи територията на комплекса.

С оглед постигането на горепосочената цел, **Собствениците**, **Наемателите**, гостите, както и всички работещи или посещаващи територията на Комплекса се съгласяват и се задължават да съблюдават следните правила:

### **3. Основни принципи**

#### **3.1. Законосъобразност**

**Собственикът/Наемателят** и посетителят трябва така да използват обектите в Комплекса, че да не нарушават законите на Република България, както и да причинява щети на Комплекса и на другите **Собственици/Наематели**.

#### **3.2. Полагане на грижата на добър стопанин**

**Собственикът/Наемателят** и посетителят се задължават да пазят и стопанисват грижливо сградата, помещенията и съоръженията за общо ползване, паркинги, зелени площи, насаждения и т.н. Те трябва да се стремят към предотвратяване на всякакви възможности за повреди.

#### **3.3. Отговорност**

Всеки **Собственик/Наемател** и посетител е отговорен както за имуществото в помещения и съоръженията за общо ползване, така и за общите площи на сградите и естетическия вид на цялата територия на Комплекса.

Всеки **Собственик/Наемател** и посетител трябва да полага необходимата грижа с оглед осигуряване индивидуалната безопасност на всеки посетител, както и ненакърняването по никакъв начин правата на другите **Собственици/Наематели** и гости на комплекса.

**Собственикът/Наемателят**, както и посетителя носи отговорност за всички щети, причинени умишлено или по небрежност от него.

#### **3.4. Отстраняване на щетите**

дължа **Владелец** и **Арендатор**, но и для всех работающих или посещающих территорию Комплекса.

Ввиду достижения вышеуказанных целей, **Владельцы**, **Арендаторы**, гости, как и все работающие или посещающие территорию Комплекса соглашаются и обязуются соблюдать следующие правила:

### **3. Основные принципы**

#### **3.1. Законосообразность**

**Владелец/Арендатор** и посетитель должны пользоваться объектами в Комплексе таким образом, чтобы не нарушать законов Республики Болгарии, как не причинять ущерба Комплексу и другим **Владельцам/Арендаторам**.

#### **3.2. Забота добросовестного хозяина**

**Владелец/Арендатор** и посетитель обязуются заботливо хозяйствовать и беречь здание, помещения и сооружения общего пользования, парковки, зеленую площадь, насаждения и т.д. Они должны стремиться к предотвращению любых возможностей повреждений.

#### **3.3. Ответственность**

Каждый **Владелец/Арендатор** и посетитель несет ответственность, как за имущество в помещениях и сооружениях общего пользования, так и за площадь общего пользования здания, за эстетический вид всей территории Комплекса.

Каждый **Владелец/Арендатор** и посетитель обязан приложить необходимую заботу в целях обеспечения индивидуальной безопасности каждого посетителя, как и не ущемлять каким бы то ни было образом права других **Владельцев/Арендаторов** и гостей комплекса.

**Владелец/Арендатор**, как и посетитель несет ответственность за весь ущерб, причиненный им умышленно или по небрежности.

#### **3.4. Устранение ущерба**

**Собственикът/Наемателят и посетителят** трябва незабавно да информира Управителя за всички повреди, които са му станали известни или за чието настъпване той вижда опасност.

Организацията по отстраняването на щетите се извършва от Управителя във възможно най-кратък срок и при най-малко неудобство за **Собствениците /Наемателите**.

В случай, че вредите са причинени умишлено или по небрежност от **Собственик/Наемател** или от член на неговото семейство, или от посетител на неговия апартамент, разходите по тяхното отстраняване се поемат и са за сметка на техния причинител. Ако причинителят не заплати тези разходи, за тях отговаря **Собственика/Наемател**.

#### **4. Помещения, съоръжения и площи за общо ползване**

##### **4.1 Условия за ползване**

**Собственикът/Наемателят** и посетителите на Комплекса могат да ползват общите площи, помещенията и съоръженията за общо ползване, само съобразно тяхното предназначение и само в установеното за тях работно време и по начина, установен в този Правилник.

При използването на всички помещения и съоръжения за общо ползване в Комплекса всички **Собственици, Наематели** и посетители трябва да са облечени по начин, който да не накърнява добрите нрави и морала.

Когато са налице основателни причини с оглед безопасността, здравето и живота на **Собствениците, Наемателите** или гостите, Управителят може да забрани със заповед използването на отделни или на всички помещения и съоръжения за общо ползване. В тази заповед се посочва срокът, за който съответното съоръжение или помещение не може да се ползва. В случай, че заповедта не бъде спазена и от това настъпят вреди, Управителят или лицето на което са възложени експлоатацията и поддръжката на помещението или съоръжението не носят отговорност, а отговорността се носи изцяло от нарушителя на заповедта.

**Владелец/Арендатор и посетител** должны немедленно проинформировать Управляющего обо всех повреждениях, о которых ему стало известно или в наступлении которых он видит опасность.

Организация по устранению ущерба осуществляется Управляющим в возможно кратчайшие сроки и с наименьшими неудобствами для **Владельцев/Арендаторов**.

В том случае, если ущерб причинен умышленно или по небрежности **Владельцем/Арендатором** или членом его семьи, или посетителем его квартиры, расходы, связанные с их устранением, берет на себя и за свой счет их причинитель. Если причинитель не заплатит эти расходы, за них отвечает **Владелец/Арендатор**.

#### **4. Помещения, сооружения и площадь общего пользования**

##### **4.1 Условия пользования**

**Владелец/Арендатор** и посетители Комплекса могут пользоваться площадью общего пользования, помещениями и сооружениями общего пользования, лишь в соответствии с их назначением и лишь в установленное для этого рабочее время и в порядке, установленным данными Правилами.

В ходе использования всех помещений и сооружений общего пользования Комплекса, все **Владельцы, Арендаторы** и посетители должны быть одеты таким образом, чтобы не ущемлять добрые нравы и мораль.

Когда налицо основательные причины, связанные с безопасностью, здоровьем и жизнью **Владельцев, Арендаторов** или гостей, Управляющий может посредством распоряжения запретить использование отдельных или всех помещений и сооружений общего пользования. В данном распоряжении указывается срок, в течение которого соответствующим сооружением или помещением нельзя пользоваться. В том случае, если распоряжение не будет соблюдено и в результате несоблюдения будет нанесен ущерб, Управляющий или лицо, которому поручены эксплуатация и поддержание в исправности помещения или

Отстраняването на вредите се осъществява по реда на т. 3.4.

#### **4.2. Лично имущество**

**Собственикът/Наемателят, както и гостите на Комплекса** не трябва да разполагат лично имущество или съоръжения, които да пречат или смущават използването от страна на другите **Собственици/Наематели** на общите площи, помещенията и съоръженията за общо ползване.

#### **4.3. Опасни материали**

**Собственикът/Наемателят** не трябва да складира и използва опасни химикали, вещества или материали, които могат да предизвикат опасни или вредни изпарения или други влияния, както в собственото/наетото жилище, така и в общите части на сградата и в помещенията и съоръжения за общо ползване.

#### **4.4. Места за пушене в помещенията и съоръженията за общо ползване**

**Собствениците, Наемателите, служителите и посетителите** на Комплекса имат право да пушат в затворените помещения за общо ползване (като ресторанти, кафенета и др.) само на определените за тази цел места, съгласно действащите в Република България регулации. В откритите пространства и съоръжения за общо ползване забрана за пушене няма.

#### **4.5. Ползване на търговски обекти в комплекса**

Ползването на търговските обекти в комплекса, в това число заведенията за хранене, развлечения и спорт се осъществява от **Собствениците, Наемателите** и посетителите на комплекса съобразно установените от **Собствениците/Наемателите** на тези обекти правила за работно време, заплащане, график, намаления и др. Обектите не може да се ползват по начин, по който се нарушава спокойствието и уютта

сооружения, не носят ответственности, а ответственность полностью несет нарушитель распоряжения. Устранение ущерба осуществляется в порядке п. 3.4.

#### **4.2. Личное имущество**

**Владелец/Арендатор, как и гости Комплекса,** не вправе располагать личное имущество или сооружения, которые мешают или смущают использование прочими **Владельцами/Арендаторами** площади общего пользования, помещений и сооружений общего пользования.

#### **4.3. Опасные материалы**

**Владелец/Арендатор** не вправе хранить и использовать опасные химикаты, вещества или материалы, которые могут вызвать опасные или вредные испарения или другое воздействие, как в собственной/арендованной квартире, так и в частях общего пользования зданий и в помещениях и сооружениях общего пользования.

#### **4.4. Места для курения в помещениях и сооружениях общего пользования**

**Владельцы, Арендаторы, служащие и посетители** Комплекса имеют право курить в закрытых помещениях общего пользования (как-то: рестораны, кафе и др.) только в определенных для этой цели местах, в соответствии с действующими в Республике Болгарии положениями. На открытые пространства и сооружения общего пользования запрета на курение нет.

#### **4.5. Пользование торговыми объектами комплекса**

Пользование торговыми объектами комплекса, в т.ч. точками общепита, местами для развлечения и спорта, осуществляются **Владельцами, Арендаторами** и посетителями комплекса в соответствии с установленными **Владельцами/Арендаторами** этих объектов правилами рабочего времени, оплатой, графиком, скидками и др. Объектами нельзя пользоваться

на останалите посетители или извън работното им време.

#### **5. Чистота**

**Собственикът/Наемателят и посетителите на комплекса** са задължени да пазят чистотата в собствените/наетите помещения и всички помещения и съоръжения за общо ползване.

Не се допуска поставянето и използването на простирки по терасите, балконите и откритите площи с изключение на тези необходими за обичайното ползване на апартаментите в комплекса.

Забранява се тупането на килими, дрехи, както и изхвърлянето на каквито и да е предмети от терасите.

**Собственикът/Наемателят** е длъжен да изхвърля отпадъците само на определените за това места и да спазва съответния ред за събиране на отпадъците.

#### **6. Външен вид на сградата**

Всички външни прозорци и врати, както и осветителни тела не трябва да бъдат закривани с каквито и да било предмети (бутилки, пакети или др.), пречещи на светлината и загрозяващи външния вид на сградата, включително не трябва да се поставят рекламни материали.

Каквито и да е промени във фасадата на сградата са забранени.

#### **7. Осигуряване на спокойствие и възможност за почивка**

**Собственикът/Наемателят, както и посетителите на комплекса** не трябва да вдигат шум и да извършва дейности, които нарушават спокойствието и почивката на останалите **Собственици** и **Наематели**, не трябва да използва високоговорители или системи за публично информиране включително за рекламиране на стоки или за други цели. Забранява се използването и слушането на силна музика през часовете за почивка. **Собствениците** и **Наемателите** не могат да извършват ремонтни дейности в жилищата освен при условията на този

таким образом, който нарушал би спокойствие и уют останалите посетители или за рамките на работното време.

#### **5. Чистота**

**Владелец/Арендатор и посетители комплекса** обязаны беречь чистоту в собственных/арендованных помещениях и во всех помещениях и сооружениях общего пользования.

Не допускается установка и использование бельевых веревок на террасах, балконах и открытой площади за исключением тех, которые необходимы для обычного использования квартир комплекса.

Запрещается выбивание ковров, вытряхивание одежды, как выбрасывание каких бы то ни было предметов с террас.

**Владелец/Арендатор** обязан выносить мусор только в определенные для этого места и соблюдать соответствующий порядок сбора мусора.

#### **6. Внешний вид здания**

Все внешние окна и двери, как и осветительные тела не должны зашториваться какими то бы ни было предметами (бутылками, пакетами или др.), препятствующими проникновению света и портящими внешний вид здания, в т.ч. не должны устанавливаться рекламные материалы.

Запрещены какие то бы ни было изменения фасада здания.

#### **7. Обеспечение спокойствия и возможности отдыха**

**Владелец/Арендатор, как и посетители комплекса,** не вправе поднимать шум и осуществлять деятельность, которая нарушала бы спокойствие и отдых остальных **Владельцев** и **Арендаторов**, не вправе использовать динамики или системы публичного информирования, в т.ч. в целях рекламы товаров или в других целях. Запрещено использование и слушание громкой музыки во время тихого часа. **Владельцы** и **Арендаторы** не вправе осуществлять ремонтные работы в жилищах, кроме

правилник.

**Собственикът/Наемателят** не трябва да създава условия за необичайни и неприятни миризми, които проникват в жилищата, помещенията и съоръженията за общо ползване.

## **8. Ремонтни дейности**

### **8.1. Общи ограничения**

**Собственикът/Наемателят** се задължава по никакъв начин да не променя вида и формата на жилището и на помещенията в него, освен при наличие на съответните съгласия и разрешения, получени по законоустановения ред и при спазване изискванията на Правилника.

Не се позволява прокарване на кабели и други инсталации, монтиране на външни антени или други устройства или предмети, освен при наличието на разрешение от страна на Управителя.

### **8.2. Организация на ремонтните дейности**

Всички ремонтни дейности в комплекса с изключение на неотложните се извършват по предварително одобрен от Управителя график, извън активния туристически сезон от 1 юни до 1 септември.

**8.2.1** Ремонтните дейности на общите части и помещенията за общо ползване се извършват единствено чрез възлагане от Управителя и по цени и условия, каквито последният договори. В този случай, Управителят е длъжен да действа с грижата на добрия търговец и да защитава максимално интересите на **Собствениците**.

**8.2.2.** Ремонтните дейности в апартаментите на **Собствениците** се извършват чрез възлагане от Управителя, освен ако вознаграждението, което Управителят поиска или договори за ремонт, надвишава с повече от 10 % средната цена на две други оферти, предоставени на **Собственика** от други строителни компании. Във всички случаи, когато ремонтните дейности в имотите на **Собствениците** се осъществяват от трети лица, които са влезли в пряка договореност с последните, тези строителни компании са длъжни да изпълняват

как на условията на тези Правила.

**Владелец/Арендатор** не вправе создавать условий для необычных и неприятных запахов, которые проникают в жилища, помещения и сооружения общего пользования.

## **8. Ремонтные работы**

### **8.1. Общие ограничения**

**Владелец/Арендатор** обязуется никоим образом не изменять вид и форму жилища и помещений в нем, кроме как при наличии соответствующего согласия и разрешения, полученных в установленном законом порядке и с соблюдением положений Правил.

Не разрешена прокладка кабелей и других проводок, монтаж наружных антенн или других устройств или предметов, кроме как при наличии разрешения со стороны Управляющего.

### **8.2. Организация ремонтных работ**

Все ремонтные работы в комплексе, за исключением неотложных, осуществляются по предварительно одобренному Управляющим графику, за рамками активного туристического сезона с 1 июня по 1 сентября.

**8.2.1** Ремонтные работы частей общего пользования и помещений общего пользования осуществляются единственно посредством возложения подряда Управляющим, по ценам и на условиях, которые он обговорит. В таком случае, Управляющий обязан действовать с заботой добросовестного торговца и в максимальной степени защищать интересы **Владельцев**.

**8.2.2.** Ремонтные работы в квартирах **Владельцев** производятся посредством подряда Управляющего, если только вознаграждение, которое Управляющий потребует или обговорит за ремонт, превышает более, чем на 10 % среднюю цену двух других оферт, предоставленных **Владельцу** другими строительными компаниями. Во всех тех случаях, если ремонтные работы на объектах недвижимости **Владельцев** производятся третьими лицами,

стриктно вътрешния ред в комплекса и настоящия Правилник. При грубо нарушаване правилата за пребиваване в комплекса от тези строителни компании, независимо от причините за това, Управителят има право незабавно да прекрати извършването на съответните ремонтни дейности и да отстрани съответната бригада от територията на комплекса, както и да глоби **Собственика** на съответния имот, ако вследствие действията на съответните строителни работници са настъпили вреди, както за общите части и помещенията за общо ползване, така и за другите **Собственици**, **Наематели** или посетители на комплекса.

**8.2.3.** Заявката за планиран ремонт следва да се подаде до Управителя най-малко 1 /един/ месец преди датата, на която следва да започнат ремонтните дейности. В Заявката следва да се посочат изчерпателно всички дейности, които трябва да се извършат, както и специфичните материали, които ще бъдат използвани или вложени.

### **8.3. Неотложни ремонти**

В случай на авария или при друга необходимост от неотложен ремонт, **Собственикът/Наемателят** е длъжен да уведоми незабавно Управителя, като предприема всички необходими и възможни мерки за предотвратяване или ограничаване разпространяването на вредоносните последици от аварията върху имотите на другите **Собственици** или върху помещенията или съоръженията за общо ползване. Управителят е длъжен да организира незабавно извършването на неотложния ремонт, включително отстраняването на всички евентуално причинени щети за сметка на **Собственика**.

Когато необходимостта от неотложен ремонт се отнася до общите части на комплекса, задължението за неговото извършване, както и за предотвратяването, ограничаването и отстраняването на щетите върху други обекти в комплекса се носи изцяло от Управителя и следва да

които встъпили в пряма договореност с вышеуказанными, данные строительные компании обязаны в точности выполнять внутренний распорядок комплекса и настоящие Правила. В случае грубого нарушения правил пребывания в комплексе указанными строительными компаниями, независимо от причин нарушения, Управляющий имеет право немедленно прекратить осуществление соответствующих ремонтных работ и устранить соответствующую бригаду с территории комплекса, как и отштрафовать **Владельца** соответствующего объекта недвижимости, если в результате действий соответствующих строительных рабочих нанесен ущерб, как частям общего пользования и помещениям общего пользования, так и другим **Владельцам**, **Арендаторам** или посетителям комплекса.

**8.2.3.** Заявку на запланированный ремонт следует подать в адрес Управляющего не менее, чем за 1 /один/ месяц до того дня, когда должны начаться ремонтные работы. В Заявке должны быть исчерпывающе указаны все работы, которые должны быть произведены, как и специфические материалы, которые будут использованы или вложены.

### **8.3. Неотложные ремонты**

В случае аварии или возникновения другой необходимости в неотложном ремонте, **Владелец/Арендатор** обязан немедленно сообщить Управляющему, приняв при этом все необходимые и возможные меры к предотвращению или ограничению распространения последствий аварии, наносящих ущерб недвижимости других **Владельцев** или помещениям или сооружениям общего пользования. Управляющий обязан немедленно организовать производство неотложного ремонта, включительно устранение всего возможно нанесенного ущерба за счет **Владельца**.

В том случае, если необходимость неотложного ремонта связана с частями общего пользования комплекса, обязанность его производства, как и обязанность предотвращения, ограничения и устранения ущерба, нанесенного другим объектам комплекса, полностью лежит на Управляющем и

се заплати съразмерно от всички засегнати **Собственици**.

#### **8.4. Осигуряване на достъп**

Всеки един от **Собствениците** или **Наемателите** е длъжен да осигури достъп до неговото жилище, ако това е необходимо при извършването на необходимите или неотложни ремонтни дейности в жилище на друг собственик или наемател. В случай, че не се осигури достъп до жилището **Собственикът/Наемателят** носи отговорност за допълнително възникналите вреди, както и за допълнителните разходи, възникнали по повод на търсенето на други решения за осъществяване на ремонтните дейности. В тази връзка всеки един от **Собствениците** на жилища, при условията на т.17 от Правилника, следва да предостави за съхранение при Управителя един брой ключове от входната врата на жилището си. Това задължение важи, независимо дали **Собственикът** пребивава в комплекса или не.

В случай, че по каквато и да е причина не бъде оставен ключ от съответното жилище, с подписването на този Правилник **Собственикът/Наемателят** дава право на Управителя да си осигури достъп до жилището с всякакви средства, включително чрез разбиване на входната врата, за да бъдат предприети неотложните ремонтни дейности при възникване на ситуация, която налага такива. Управителят не носи отговорност за вредите и **Собственикът/Наемателят** не може да иска от него те да му бъдат възстановени. В този случай извършването на ремонтната дейност е изцяло за сметка на **Собственика/Наемателя** и той дължи вознаграждение извън вознаграждението по т. 20.7. от този Правилник.

#### **9. Организиране на мероприятия и агитации**

**Собственикът/Наемателят** не трябва да създава предпоставки за събиране на големи групи от хора в жилищата и на територията на комплекса, а когато това се налага следва да се потърси

должна быть оплачена соразмерно всеми затронутыми **Владельцами**.

#### **8.4. Обеспечение доступа**

Каждый из **Владельцев** или **Арендаторов** обязан обеспечить доступ к своему жилищу, если это необходимо в ходе осуществления необходимых или неотложных ремонтных работ в жилище другого Владельца или Арендатора. В том случае, если доступ к жилищу не будет обеспечен, **Владелец/Арендатор** несет ответственность за дополнительно возникший ущерб, как и за дополнительные расходы, которые возникли по поводу поиска иных решений, связанных с осуществлением ремонтных работ. В этой связи, каждый из **Владельцев** жилья, на условиях п.17 Правил, должен предоставить на хранение у Управляющего один комплект ключей от входной двери своего жилища. Это обязательство в силе независимо от того пребывает ли **Владелец** в комплексе или нет.

В том случае, если в силу какой-либо причины не будет оставлен ключ от соответствующего жилища, с подписанием данных Правил **Владелец/Арендатор** дает право Управляющему обеспечить себе доступ к жилью любыми средствами, включительно посредством взлома входной двери с тем, чтобы были предприняты неотложные ремонтные работы при возникновении ситуации, которая требует таковых. Управляющий не несет ответственности за ущерб и **Владелец/Арендатор** не вправе требовать у него возмещения ущерба. В данном случае, осуществление ремонтных работ полностью за счет **Владельца/Арендатора** и он должен заплатить вознаграждение за рамками вознаграждения, указанного в п. 20.7. данных Правил..

#### **9. Организация мероприятий и агитации**

**Владелец/Арендатор** не должен создавать предпосылки для скопления больших групп людей в квартирах и на территории комплекса, а в том случае, если в этом есть необходимость, следует обратиться

предварителното писмено съгласие от страна на Управителя, което не може да бъде отказано безпричинно.

На територията на комплекса са забранени провеждането на всякакви дейности несъвместими с почивката на **Собствениците/Наемателите**, амбулантна търговия и просия.

#### **10. Недопускане на рискови ситуации**

**Собственикът/Наемателят** не трябва да предизвиква или да допуска възникването на опасни ситуации, застрашаващи или увреждащи имуществото, живота и здравето на хората в комплекса.

#### **11. Домашни любимци**

На територията на комплекса се допускат домашни любимци единствено след предварително одобрение на Управителя и само ако те не застрашават спокойствието или сигурността на другите **Собственици/Наематели**.

#### **12. Конкретно използване на помещенията**

Жилищните помещения трябва да се използват само по предназначение. Използването на жилищата за кабинети, работилници, лаборатории и изобщо по начин, който позволява нерегламентиран достъп в комплекса се забранява.

**Собственикът/Наемателят** не може да ползва жилищни помещения за търговски цели.

#### **13. Електроуреди и мрежи**

**Собственикът/Наемателят** не трябва да използва неразрешени/нестандартни и самоделни електрически устройства и да изгражда такива мрежи, както и да използва уреди, които претоварват електрическите мрежи и съоръжения, инсталирани в комплекса. Изграждането на допълнителни електрически мрежи в жилищата, ако това се налага или ако това се осъществява вследствие на извършване на ремонтни дейности, се извършва чрез Управителя от натоварени от него лица, притежаващи необходимата квалификация.

за предварителным письменным согласием к Управляющему, которое не может быть отказано без причины.

На территории комплекса запрещается проводить любой вид деятельности, несовместимый с отдыхом **Владельцев/Арендаторов**, уличная торговля и попрошайничество.

#### **10. Недопущение рискованных ситуаций**

**Владелец/Арендатор** не должен вызывать или допускать возникновения опасных ситуаций, угрожающих или повреждающих имущество, жизнь и здоровье людей в комплексе.

#### **11. Домашние любимцы**

На территорию комплекса домашние любимцы допускаются только после предварительного одобрения Управляющего и лишь в том случае, если они не угрожают спокойствию или безопасности других **Владельцев/Арендаторов**.

#### **12. Конкретное использование помещений**

Жилые помещения должны использоваться только по назначению. Использование жилья как кабинеты, мастерские, лаборатории и вообще каким-либо способом позволяющим нерегламентированный доступ к комплексу запрещается.

**Владелец/Арендатор** не вправе использовать жилые помещения в коммерческих целях.

#### **13. Электроприборы и сеть**

**Владелец/Арендатор** не вправе использовать неразрешенные/нестандартные и самодельные электрические устройства и сооружать подобные сети; как и использовать приборы, которые перегружают электрические сети и сооружения, установленные в комплексе. Установка дополнительных электрических сетей в квартирах, если это необходимо или если это производится, как следствие произведения ремонтных работ, осуществляется посредством Управляющего лицами, которые он ангажировал, и которые имеют

#### 14. Пожарна безопасност

**Собственикът/Наемателят** не трябва да съхранява, складира, инсталира или ползва в жилищата или в общите части на сградата, както и в помещенията и съоръженията за общо ползване, леснозапалими материали или такива, които увеличават риска от пожар.

#### 15. Тенти, навеси, завеси, щори, сенници, паравани и др.

Не се разрешава прикрепянето на тенти, навеси, сенници, паравани и др. към външните стени, прозорците или вратите на сградата, освен когато това е писмено съгласувано с Управителя на комплекса.

#### 16. Табели, реклами, обяви, надписи и интериорни надписи

Табели, графични знаци, реклами, съобщения, интериорни надписи, плакати, корпоративни знаци и др. не трябва да се поставят към външните стени, прозорците или вратите на сградата. Същите могат да бъдат поставяни при съгласие от страна на Управителя и при условие, че поставянето им и бъдещото им отстраняване не е свързано с нанасяне на щети върху стени, подове, тавани и др.

Поставянето на картини, огледала и други подобни по стените на коридорите или общите части на сградата и помещенията и съоръженията за общо ползване, както и промяната на вида или цвета на боята, мазилките и др., се извършва от Управителя или от натоварени от него лица.

В случай, че на някой бъде разрешено поставянето на рекламни материали, рекламата на един **Собственик** не трябва да се отразява отрицателно върху имиджа и рекламата на останалите **Собственици**. **Наемателите** не могат в никакъв случай да извършват рекламна дейност и да поставят рекламни табла и материали. За да се постигне тази цел в интерес на всички **Собственици** и преди поставянето на каквато и да е реклама, тя трябва да бъде одобрена от Управителя,

необходимую квалификацию.

#### 14. Пожарная безопасность

**Владелец/Арендатор** не вправе хранить, складировать, устанавливать или пользоваться в квартире или в частях общего пользования здания, как и в помещениях и сооружениях общего пользования, легко возгораемыми материалами или материалами, которые увеличивают риск пожара.

#### 15. Тенты, навесы, занавески, шторы, тенты от солнца, параваны и пр.

Не разрешается прикрепление тентов, навесов, тентов от солнца, параванов и пр. к внешним стенам, окнам или дверям здания, если только это не согласовано в письменном порядке с Управляющим комплекса.

#### 16. Вывески, рекламы, объявления, надписи и интерьерные надписи

Вывески, графические знаки, рекламы, сообщения, интерьерные надписи, плакаты, корпоративные знаки и пр. не должны устанавливаться на внешних стенах, окнах или дверях здания. Перечисленные могут быть установлены с согласия Управляющего и при том условии, что их установка и последующее устранение не связано с нанесением ущерба стенам, полу, потолкам и др.

Установление картин, зеркал и прочих подобных на стены коридоров или частей общего пользования здания и помещений и сооружений общего пользования, как и изменение вида или цвета краски, штукатурки и др., производится Управляющим или уполномоченными им лицами.

В том случае, если кому-либо будет разрешено установить рекламные материалы, реклама одного **Владельца** не должна отрицательно сказываться на имидже и рекламе остальных **Владельцев**. **Арендаторы** не вправе ни при каком случае осуществлять рекламную деятельность и устанавливать рекламные табла и материалы. Для достижения указанной цели в интересах всех **Владельцев** и до установки какой бы то ни было рекламы, она должна быть одобрена Управляющим,

включительно за обема и формата, в която тя ще се осъществи и начина, по който тя ще се монтира. Ако процедурата по одобряването и поставянето на рекламата на **Собственика** е свързана с разности, те се заплащат от него. Информационни, търговски и рекламни съоръжения в общите части на сградата и в помещенията и съоръженията за общо ползване се извършват само от Управителя. Не се считат за рекламни материали оборудване, машини, аксесоари, чадъри и всякакви други вещи, които се доставят от Управителя за оборудване на помещения и съоръжения за общо ползване.

#### **17. Ключалки и ключове**

**Собственикът** има право по всяко време да сменя ключалките на вратите на собствените жилища или техните механизми или да монтира допълнителни ключалки, вериги и др. подобни, като следва веднага да предостави за съхранение при Управителя един брой ключове от входната врата. Не е разрешено **Наемателят** да сменя ключалките на вратите на наетите жилища или техните механизми или да монтира допълнителни ключалки, вериги и др., освен ако в наемния договор е записано друго. В този случай, смяната или монтирането на допълнителни ключалки, вериги и други заключващи механизми се извършват от Управителя за сметка на **Наемателя**. Всеки **Наемател** е длъжен при прекратяване на наемното отношение да остави на Управителя всички ключове/карти от наетите жилища, независимо дали ги е получил от него или се е сдобил с тях по друг начин, освен ако няма изричното разпореждане на **Собственика**.

В случаите, когато Управителят или упълномощени от него лица използват ключа за влизане в жилищата, когато това е допустимо съгласно този Правилник, Управителят е длъжен незабавно да уведоми **Собственика/Наемателя** или неговите представители, ако има посочени такива.

**18. Достъп в извънработно време. Карти за достъп**

включително ее обем и форма, в которой она будет осуществляться и способ, по которому она будет смонтирована. Если процедура одобрения и установки рекламы **Владельца** связана с расходами, они им оплачиваются. Информационные, коммерческие и рекламные сооружения в частях здания общего пользования и в помещениях и сооружениях общего пользования устанавливаются только Управляющим. Не считаются рекламными материалами оборудование, машины, аксессуары, зонты и любые другие вещи, которые поставляются Управляющим для оборудования помещений и сооружений общего пользования.

#### **17. Замки и ключи**

**Владелец** имеет право в любое время сменить замки дверей собственного жилья или их механизмы; или смонтировать дополнительные замки, цепочки и пр. подобные, при этом следует немедленно предоставить на хранение Управляющему один комплект ключей от входной двери. Не разрешено **Арендатору** менять замки дверей арендованного жилья или их механизмы или монтировать дополнительные замки, цепочки и др., если только в договоре аренды не оговорено другое. В данном случае, замена или монтаж дополнительных замков, цепочек и других запирающих механизмов осуществляются Управляющим за счет **Арендатора**. Любой **Арендатор** обязан в момент прекращения арендных отношений оставить Управляющему все ключи/карточки от арендованного жилья, независимо получил ли он их у него или получил их каким-либо другим способом, если только нет конкретного распоряжения **Владельца**.

В тех случаях, если Управляющий или уполномоченные им лица используют ключ для вхождения в жилье, когда это допустимо согласно данным Правилам, Управляющий обязан немедленно сообщить **Владельцу/Арендатору** или его представителям, если таковые указаны.

**18. Доступ во вне рабочее время. Карточки доступа**

Управителят, с оглед на сигурността и спокойствието, може да ограничи достъпа в комплекса в периода от 22.00 ч. до 06.00 ч. чрез издаването на карти за достъп. Картите за достъп се отнасят само до **Наемателите** или гостите на комплекса. Картите за достъп на **Наемателите** се издават по силата на Договора за наем, а на гостите – по искане на **Собственика/Наемателя**, като се посочват идентификационни данни и периода, за който се иска достъпа.

### 19. Охрана

Територията на комплекса, общите части на сградата и помещенията и съоръженията за общо ползване се охраняват от Управителя или от избрана от него специализирана фирма за охрана. Охраната на апартаментите се осъществява от **Собствениците/Наемателите**.

**Собствениците/Наемателите** са длъжни да се съобразяват с изискванията и предписанията, поставени от Управителя или от лицата, натоварени от него по повод извършване на охранителната дейност.

### 20. Органи на Управление

Органи на управление на Комплекса са Общото събрание и Управителят.

#### 20.1. Общо събрание

Общото събрание се състои от всички **Собственици** на обекти от отделна сграда/сектор от Ваканционния комплекс. **Наемателите** със срок на наемното правоотношение повече от една година участват в общото събрание и имат задължения и права като на **Собствениците**. **Наемателите** със срок на наемното правоотношение по-малък от една година могат да участват в общото събрание само като представители на **Собствениците**, ако не следва друго от наемния договор. В лично качество могат да участват само ако пряко се засягат техни интереси.

Общото събрание се свиква, провежда своята дейност и осъществява правомощия си съгласно Правилника за управление, реда и надзора в етажната собственост (ПУРНЕС).

Управляющий, в целях безопасности и спокойствия, может ограничить доступ в комплекс в период с 22.00 ч. до 06.00 ч. посредством выдачи карточек доступа. Карточки доступа выдаются только **Арендаторам** или гостям комплекса. Карточки доступа выдаются **Арендаторам** в силу Договора аренды, а гостям – по запросу **Владельца/Арендатора**, при этом указываются идентификационные данные и период, на который запрашивается доступ.

### 19. Охрана

Территория комплекса, части здания общего пользования и помещения и сооружения общего пользования охраняются Управляющим или выбранной им специализированного охранного предприятия. Охрана квартир осуществляется **Владельцами/ Арендаторами**.

**Владельцы/Арендаторы** обязаны соотноситься с положениями и предписаниями, выдвинутыми Управляющим или лицами, уполномоченными им по поводу осуществления охранной деятельности.

### 20. Органы Управления

Органами управления Комплекса являются Общее собрание и Управляющий.

#### 20.1. Общее собрание

Общее собрание состоит из всех **Владельцев** объектов отдельного здания/сектора Комплекса отдыха. **Арендаторы**, срок арендного правоотношения которых длится более, чем один год, участвуют в Общем собрании и имеют такие же обязанности и права, как и **Владельцы**. **Арендаторы**, срок арендного правоотношения которых длится менее, чем один год, могут участвовать в Общем собрании лишь как представители **Владельцев**, если из договора аренды не следует другое. В личном качестве они могут участвовать лишь в том случае, если напрямую затронуты их интересы.

Общее собрание созывается, проводит свою работу и осуществляет свои полномочия в соответствии с

## **20.2. Управител**

Управителят превежда в изпълнение решенията на общото събрание и отговаря за оперативното управление и поддръжка на комплекса в съответствие с изискванията на ПУРНЕС, този правилник и договора за управление. Първият управител на комплекса се избира от **Собствениците**, с подписване от тях на договора за управление. Управителят може да бъде преизбран без ограничения в броя и последователността на мандатите.

## **20.3. Прекратяване правомощията на Управителя**

Правомощията на Управителя се прекратяват при:

- ликвидация;
- обявяване в несъстоятелност на Управителя.

## **20.4. Корпоративни промени**

В случай, че при Управителя настъпят корпоративни промени от какъвто и да е характер /преобразуване, прехвърляне на търговското предприятие и др./, правопреемникът продължава да осъществява функциите на управител за срока до края на мандата.

## **20.5 Прехвърляне на апартамента**

В случай на прехвърляне на имота, **Собственикът** трябва да осигури встъпването на новия собственик в задълженията му по този договор. Ако новият собственик откаже да встъпи в задълженията по този договор, **Собственикът** остава задължен за плащането на всички такси, предвидени в Договора за управление.

## **20.6. Сключване на договори**

Управителят има право, без за това да е необходимо решение на Общото събрание, да сключва всякакви договори, необходими за изпълнението на задълженията му по тези правила и Договора за

Правилата управления, порядка и надзора етажной собственности (ПУРНЭС).

## **20.2. Управляющий**

Управляющий приводит в исполнение решения Общего собрания и отвечает за оперативное управление и поддержание в исправности комплекса в соответствии с положениями ПУРНЭС, данными Правилами и договором управления. Первый Управляющий комплекса избирается **Владельцами**, подписанием ими договора управления. Управляющий может быть переизбран без ограничений количества и последовательности мандатов.

## **20.3. Прекращение полномочий Управляющего**

Полномочия Управляющего прекращаются в случае:

- ликвидации;
- объявления Управляющего в несостоятельности.

## **20.4. Корпоративные изменения**

В том случае, если в связи с Управляющим наступят корпоративные изменения любого характера /преобразование, передача торгового предприятие и др./, правопреемник продолжает осуществлять функции Управляющего на срок до окончания мандата.

## **20.5 Передача квартиры**

В случае передачи объекта недвижимости, **Владелец** должен обеспечить вступление нового Владельца в его обязательства, указанные в данном договоре. Если новый Владелец откажется вступить в обязанности указанные в данном договоре, для **Владельца** остается обязанность оплачивать все таксы, предусмотренные Договором управления.

## **20.6. Заключение договоров**

Управляющий имеет право, без необходимости решения на то Общего собрания, заключать любые договоры, необходимые для исполнения его обязанностей, указанных в данных Правилах и

управление, включительно и договори с подизпълнители.

#### **20.7. Такса за управление**

За извършваната дейност по управлението, поддръжката и организацията на комплекса Управителят получава годишна такса в размер, определен в договорите за управление, подписани със всеки от **Собствениците**. Размерът на таксата се определя на основата на квадратен метър собственост, в която се включват и съответните идеални части от общите части на сградата.

#### **20.8. Допълнителна такса**

Извън годишната такса за управление **Управителят** има право да събира допълнителна такса от **Собственика** за извършването на неотложни ремонти и за покриването на неотложни разходи. Управителят се задължава да представи отчет на **Собственика** за направените разходи. Извънредната такса се дължи от **Собственика** в определен от Управителя срок, като размерът ѝ се определя пропорционално според дела на **Собственика** в общите части на сградата, за която са направени разходите.

#### **21. Заплащане на таксата за управление**

##### **21.1. Срок за плащане**

Таксата за управление по т. 20.7. се плаща в следните срокове:

- за първата година – в деня на подписване на този договор;
- за всяка следваща година – до 31 август на предходната година.

##### **21.2. Промяна на таксата**

**Управителят** има право едностранно да променя таксата за управление единствено в случай на повишаване на инфлацията в Република България с над 5% или увеличение на цената на електроенергията или водата с повече от 10%. За всяко такова увеличение **Управителят** е длъжен

Договоре управления, включительно и договори с субподрядчици.

#### **20.7. Такса управления**

За осъществяемата дейност, свързана с управлением, поддръжанием в исправности и организацией комплекса, Управляющий получает годовую таксу в размере, определенном в договорах управления, подписанных с каждым из **Владельцев**. Размер таксы определяется на основании квадратного метра собственности; в таксу включают и соответствующие идеальные части частей общего пользования здания.

#### **20.8. Дополнительная такса**

За рамками годовой таксы управления, **Управляющий** имеет право собирать дополнительную таксу с **Владельца** за произведение неотложных ремонтов и на покрытие неотложных расходов. Управляющий обязуется представить отчет **Владельцу** о произведенных расходах. Внеурочная такса должна быть оплачена **Владельцем** в определенный Управляющим срок, при этом ее размер определяется пропорционально в соответствии с долей **Владельца** в частях общего пользования здания, за которое произведены расходы.

#### **21. Оплата таксы управления**

##### **21.1. Срок оплаты**

Такса управления, указанная в п. 20.7., оплачивается в следующие сроки:

- за первый год – в день подписания данного договора;
- за каждый последующий год – до 31 августа предыдущего года.

##### **21.2. Изменение таксы**

**Управляющий** имеет право в одностороннем порядке изменять таксу управления лишь в том случае, если налицо повышение инфляции в Республике Болгария более, чем на 5%; или увеличения цены на электрическую энергию или на воду более, чем на 10%. О каждом таком увеличении,

письменно да уведоми **Собственика** поне 30 дни преди началото на годината, за която се отнася увеличението. Уведомлението трябва да съдържа причината за увеличението и неговият размер.

## **22. Нарушения на Правилника и отговорност**

### **22.1. Случаи на нарушение**

Неизпълнението на което и да е задължение от страна на **Собствениците/Наемателите** по този Правилник, както и отказа за заплащане на таксите съгласно т. 20.7 и 20.8, представлява нарушение на вътрешния ред и **Собствениците/Наемателите** носят отговорност съобразно правилата, посочени по-долу.

### **22.2. Санкции**

За нарушения на този Правилник или на решения на общото събрание Управителят има правото да налага на нарушителите – **Собственици/Наематели** глоба в полза на етажната собственост в размер на до 100 (сто) евро. Когато нарушителите са гости на комплекса, глобата се дължи от лицата, на които те гостуват. Глобите се налагат с протокол. Протоколът, с който се налага глобата, може да се обжалва пред районния съд. Обжалването не спира изпълнението му, освен ако съдът постанови друго.

### **22.3. Отговорност при неплащане на вноски**

В случай, че **Собствениците** или **Наемателите** със срок на наемното отношение повече от една година, не заплащат вноските по т.20.7 и 20.8, или забавят плащането им Управителят може да се снабди с изпълнителен лист за събирането им.

Изпълнителният лист се издава от районния съдия въз основа на писмено искане, придружено от заверен от Управителя препис от този правилник и договора за управление.

**Управляющий** обязан в письменной форме сообщить **Владельцу** не менее, чем за 30 дней до начала года, к которому относится увеличение. Сообщение должно включать в себя причину увеличения и его размер.

## **22. Нарушения Правил и ответственность**

### **22.1. Случаи нарушения**

Не выполнение любого обязательства со стороны **Владельцев/Арендаторов** данных Правил, как и отказ оплатить таксы, указанные в п.п. 20.7 и 20.8, представляют собой нарушение внутреннего распорядка и **Владельцы/Арендаторы** несут ответственность в соответствии с правилами, перечисленными ниже.

### **22.2. Санкции**

За нарушения данных Правил или решений Общего собрания, Управляющий имеет право наложить на нарушителей – **Владельцев/Арендаторов**, штраф в пользу этажной собственности в размере не более, чем 100 (ста) евро. В том случае, если нарушителями являются гости комплекса, штраф должны заплатить лица, у которых они гостят. Штрафы налагаются посредством протокола. Протокол, посредством которого налагается штраф, может быть обжалован в районном суде. Обжалование не приостанавливает его исполнения, если только суд не определит другое.

### **22.3. Ответственность в случае не оплаты взносов**

В том случае, если **Владельцы** или **Арендаторы**, срок арендных отношений которых более, чем один год, не заплатят взносов, указанных в п.п. 20.7 и 20.8, или просрочат их оплату, Управляющий может получить исполнительный лист для их сбора.

Исполнительный лист выдается районным судом на основании письменного заявления, с приложенными к нему и заверенными Управляющим копией данных Правил и договора управления.

#### **22.4. Ограничаване на достъп**

Управителят има право да отказва на **Собствениците/Наемателите** достъп до помещенията и съоръженията за общо ползване, ако не са изпълнили задълженията си по т. 20.7 и 20.8, както и ако системно нарушават този Правилник.

#### **23. Действие**

Правата и задълженията по този Правилник започват да се изпълняват и упражняват от датата, на която има издадено от съответните компетентни органи Разрешение за ползване на Комплекса. Никой не може валидно да отказва изпълнение на задълженията по този Правилник под предлог, че са изменени, допълнени или отменени отделни разпоредби, ако изменението, допълнението или отмяната не е влязла в сила съгласно нормативните актове.

#### **24. Приложимо право**

За всички въпроси, които не са изрично уредени в този Правилник се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

#### **Собственик**

Име:

Апартамент №:

Подпис:

#### **22.4. Ограничение доступа**

Управляющий вправе отказать **Владельцам/Арендаторам** доступ к помещениям и сооружениям общего пользования в том случае, если они не выполнили своих обязательств, указанных в п.п. 20.7 и 20.8, как и если они систематически нарушают данные Правила.

#### **23. Действие**

Права и обязанности, указанные в данных Правилах, начинают выполняться и осуществляться со дня, когда имеется выданное соответствующими компетентными органами Разрешение на использование Комплекса. Никто не может законосообразно отказывать выполнения обязательств, указанных в данных Правилах под предлогом, что изменены, дополнены или отменены отдельные положения, если изменение, дополнение или отмена не вступило в силу в соответствии с нормативными актами.

#### **24. Применимое право**

По отношению ко всем вопросам, которые не урегулированы конкретно в данных Правилах, применяются положения действующего болгарского законодательства.

#### **Владелец**

Имя:

Квартира №:

Подпись: