

ДОГОВОР
ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДРЪЖКА НА ОБЩИТЕ ЧАСТИ И ПЛОЩИ В
ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС ОТ ЗАТВОРЕН ТИП
С НАИМЕНОВАНИЕ “БЕЛА ВИТА РЕЗИДЕНС“ (BELLA VITA RESIDENCE)

№ /

между

„ЕКСПРЕС ГАРАНЦИОН” ООД
(като Инвеститор)

и

.....
(като Собственик)

Относно

Жилищен комплекс с наименование „БЕЛА ВИТА РЕЗИДЕНС” („BELLA VITA RESIDENCE”), находящ се в Поземлен имот с идентификатор 10135.2039.191, гр. Варна, с адрес: гр. Варна, район „Приморски”, кв. „Виница”, местност „Таушан Тепе”, с нов административен адрес: ул. „Никола Танев” № 1

НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР е сключен на основание чл. 2 от Закона за управление на етажната собственост на20..... г. между:

(1) От една страна, „ЕКСПРЕС ГАРАНЦИОН” ООД със седалище и адрес на управление в гр. Варна, п. к. 9023, район „Владислав Варненчик”, ул. „Атанас Москов” № 3, ет. 3, вписано в ТРРЮЛНЦ, ЕИК 020916641, представлявано от управителя Валентин Димитров Вълев, действащ чрез пълномощника си **Николай Исидоров Николов**, изрично упълномощен с пълн. рег. № (“Инвеститор”/ „Дружество за управление и поддръжка”)

и

(2) От друга страна
ЕГН/ЕИК, номер на лична карта....., издадена от....., издадена на....., валидна до....., със седалище и адрес на управление/ адрес за кореспонденция: гр.
представлявано от управителя (“Собственик”).

Инвеститора и Собственика (наричани по-нататък поотделно “Страна”, а заедно – “Страните”):

КАТО ВЗЕХА ПРЕДВИД,

че Собственика е придобил правото на собственост върху (i) самостоятелен обект от BELLA VITARESIDENCE и (ii) идеални части от поземления имот, върху който са построени жилищните сгради в Комплекс BELLA VITA RESIDENCE, а именно:; и

КАТО ВЗЕХА ПРЕДВИД, че волята на Страните е Комплекс BELLA VITA да бъде управляван и поддържан по начин, осигуряващ чиста, хармонична и подходяща за обитаване среда и при спазване на определени общи правила, за което Инвеститора ще сключи/ е сключил договори за управление и поддръжка на общите части и площи с останалите собственици на самостоятелни обекти в Комплекса и е утвърдил Правилник за вътрешния ред,

СЕ СПОРАЗУМЯХА ЗА СЛЕДНОТО:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЪЛКУВАНЕ

1.1 Определения:

В настоящия Договор следните думи и изрази имат значението, посочено по-долу:

“Договор”: означава настоящият договор за управление и поддръжка на общи части и площи в Комплекс от затворен тип „Бела Вита Резиденс“, включително всички приложения към него и всички изменения и допълнения към него.

- “Правилник”:
означава Правилникът за вътрешния ред в жилищен комплекс от затворен тип BELLA VITA RESIDENCE, както и всички изменения и допълнения към него.
- “BELLA VITARESIDENCE и/или Бела ВитаРезиденс”:
означава, независимо от всякакви последващи промени в наименованието, идентификационните данни и включените в Комплекса обекти, жилищен комплекс от затворен тип с наименование “BELLA VITARESIDENCE”, находящ се в гр. Варна, р-н Приморски, местност Таушан Тепе, имот с идентификатор 10135.239.191 по КKKP.
- “Обект/Обекти”:
означава самостоятелен обект или няколко самостоятелни обекта от/вКомплекс BELLA VITA REZIDENCE, правото на собственост върху който/които принадлежи или предстои да бъде придобито от Собственика.
- “Имот/
Поземлен имот”:
означава Поземлен имот в гр. Варна, р-н Приморски, местност Таушан Тепе с идентификатор 10135.2039.191 по КKKP,върху който е построен Комплекс „Бела ВитаРезиденс“.
- “Общи Части”:
Общите части се определят съгласно чл. 38 от Закона за собствеността и включват:
- а) Вътрешни общи части – обхващат всички части от общата разгъната застроена площ на BELLA VITARESIDENCE, под и над повърхността (включително всички допълнения, изменения и модификации към тях, добавени или извършени в следствие), които са предназначени за общо ползване от всички лица, имащи право на собственост или други вещни права върху тях (наричани по-долу “Собственици”) и/или от техните семейства, наематели и/или посетители и включват (без изброяването да е изчерпателно): обслужващи помещения, помещения за чистачка, асансьорни уредби, стълбища, трансформатори и други помещения и площи, обслужващи всички или някои от системите, функциониращи в BELLA VITA RESIDENCE; контролно-пропускателни и контролно-охранителни пунктове и други подобни съоръжения, предназначени за охрана и контрол на достъпа до BELLA VITA RESIDENCE и други;
 - б) Външни общи части – обхващат всички площи, находящи се в BELLA VITA RESIDENCE, които са предназначени за общо ползване от всички Собственици и/или техни гости/посетители или други лица и включват (без изброяването да е окончателно) – алеите и канализацията под тях, зелените площи и цялата система от растителни видове, свързана с озеленяването на BELLA VITA RESIDENCE; детска и спортна площадка, външната ограда,

външните осветителни системи, съоръжения и мрежи на техническата инфраструктура, инсталации и оборудване и други.

“Такса общо управление и поддръжка (ТОУП)”:

Представява ежемесечна парична вноска, определена в лева с ДДС, за извършваните от Инвеститора услуги по управление и поддръжка на Комплекса, посочени в чл. 2.2. от предмета на договора.

“Такса за попълване на Фонд „Ремонт и обновяване“

Представява годишна парична вноска за покриване на непредвидени разходи и ремонти в Комплекса.

“Срок”

Означава периода от време:

- (i) започващ на датата на прехвърляне на собствеността върху Обекта/Обектите и подписване на настоящия договор и
- (ii) завършващ на датата на прекратяване на настоящия Договор по предвидения в него ред.

“Инвеститор/Дружество за извършване на дейностите по управление и поддръжка означава:

„ЕКСПРЕС ГАРАНЦИОН” ООД, с ЕИК 020916641, независимо от всякакви промени в наименованието, идентификационните данни, правната форма, собствеността или управлението на това дружество, както и всеки негов правоприменник, а при повече от един правоприменник – всички те солидарно.

1.2 Тълкуване.

Доколкото в Договора изрично не е уговорено друго:

(а) Когато като “Собственик” са посочени повече лица, се счита, че Договорът се отнася до всички тези лица заедно и поотделно, и че задълженията на Собственика и към него, произтичащи от Договора, са солидарни задължения на и към всички тези лица. Задълженията по настоящия договор преминават и към лицата, придобили право на собственост или друго вещно право по силата на наследяване, завещание или правоприменство.

(б) Задължението на Страна по Договора да не извършва дадено действие включва и задължението на тази Страна да не допуска извършването на това действие от страна на лицата, за които отговаря.

(в) Инвеститорът може да упражнява правата и задълженията си по този Договор, включително правото на достъп до всички общи части и площи в комплекса, чрез овластени от него лица, включително негови работници, служители, подизпълнители и/или консултанти.

(г) Заглавията на частите и разпоредбите на Договора служат само за улеснение при препращането и не следва да бъдат вземани предвид при тълкуването на Договора.

(д) Препратките към членове или приложения представляват препратки към съответните членове или приложения на този Договор.

(е) Препратките към договор или нормативен акт се отнасят до съответния договор или нормативен акт с всички негови изменения и допълнения към съответния момент, както и до всички договори или нормативни актове, които новират или заместват този договор или нормативен акт.

(ж) Недействителността или неприложимостта на отделни разпоредби на Договора или части от тях не засяга останалите разпоредби на Договора, които следва да се тълкуват и прилагат така, все едно недействителните или неприложими разпоредби или части от тях не са част от Договора.

2. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

2.1 С настоящия Договор Собственикът възлага на Инвеститора, а Инвеститорът приема да осъществява лично и/или чрез избран/и от него подизпълнител/и, трайно и непрекъснато дейности по управлението и поддръжката на Общите части и площи на комплекс от затворен тип BELLA VITARESIDENCE по време на целия Срок и при условията на този Договор.

2.2 Поддръжката и управлението по смисъла на настоящия Договор включват посочените по-долу **услуги и дейности**:

- (а) почистване общите части на сградите – веднъж седмично
- (б) периодично почистване паркинг (без затворените гаражни клетки)
- (в) ежедневно почистване на кошчета за битови отпадъци, поставени от Инвеститора в общите части
- (г) поддръжка зелени площи
- (д) дератизация, дезинсекция и дезинфекция – периодично, при необходимост и по предписание на компетентните органи
- (е) обща техническа поддръжка
- (ж) обща поддръжка на асансьорни уредби и преглед пред ДАМТН – съгласно Договор със специализирана фирма
- (з) охрана на района на общите части в Комплекса чрез система за видеонаблюдение и контрол на достъпа
- (и) покриване на комунални разходи за общите части за ток и вода
- (й) определяне на лице, представляващо Инвеститора, оправомощено да:

1. следи за спазването на вътрешния ред в етажната собственост;
2. представлява етажната собственост в отношенията и с органите на местната власт и с други правни субекти;
3. създава, съхранява и поддържа книгата на етажната собственост по чл. 7 от ЗУЕС;
4. организира дейности по текущото поддържане на комплекса, свързани със сигурността на обитаване;
5. предоставя информацията за вписаните кучета в книгата на етажната собственост на съответната областна дирекция по безопасност на храните и на общината в 30-дневен срок от вписването в книгата на етажната собственост;

6.

при поискване издаванасобствениците документ по образец за анализ на липсата на задължения към етажната собственост;

7. представлява предсъда, както и в процедура по медиация собствениците в етажната собственост по исковете, предявени срещу тях във връзка с общите части, и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява задълженията си по този закон.

(к) поддръжка и заплащане на консумативи за площадково (алеино) осветление.

(л) поддръжка и заплащане на консумативи за поливна система в двора.

(м) поддръжка на детските и спортни площадки в комплекса.

(н) поддръжка и заплащане на консумативи за канализационната система на комплекса.

За изброените в настоящата точка услуги от Собственика се дължи заплащане на **Такса за общо управление и поддръжка**, чийто размер и начин на плащане е посочен в чл. 3.1 по-долу.

2.3 Допълнителни услуги, не включени в чл. 2.2. и предмет на договора са: предотвратяване, ограничаване и/или отстраняване на щети в случай на: природни бедствия, пожар, извънгаранционна авария на домакински уреди или на инсталация в Комплекса или в съседни на него имоти, извънгаранционна авария на общи съоръжения и инсталации на Етажната собственост, изпълнение на мерки и указания от техническия паспорт на сградата, реконструкции и преустройство на общите части, подмяна на инсталации, както и всякакви други събития от извънреден характер, увреждащи или застрашаващи да увредят Комплекса, включително извършване на непредвидени ремонти в общите части на Комплекса; извършване на ремонти, различни от текущата поддръжка, които по разумната преценка на Инвеститора са належащи с оглед запазването на целостта, функционалното и естетическото единство на BELLA VITA RESIDENCE или за увеличаване на стойността на Общите Части, обектите и имотите в него, като например, без изброяването да е изчерпателно: преобоядисване на фасадите на всички сгради в Комплекса, ремонт на покриви, ремонт на алеите и техническата инфраструктура, пресаждане или подмяна на озеленяването в Комплекса, преобоядисване на вътрешните стени на стълбищата в сградите и др. подобни, които не са предмет и не се покриват от гаранционната отговорност на Инвеститора по Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. Инвеститорът има право да извършва услугите по чл. 2.3. не по – често от един път на две години или по – рядко, след представяне на мотивирана обосновка на Собственика.

Инвеститорът уведомява по подходящ начин (по електронна поща и/или с уведомление на общодостъпно място и/или чрез електронна платформа) Собственика за извършването на ремонтите по настоящата точка.

Посочените в тази точка (2.3) услуги не се включват в Таксата за общо управление и поддръжка, а се покриват от **Таксата за непредвидени разходи и ремонти и за попълване на Фонд „Ремонт и обновяване“**, за сметка на всички Собственици.

3. РАЗМЕР И ОПИСАНИЕ НА ТАКСИТЕ. ГАРАНЦИОНЕН ДЕПОЗИТ. ПЛАЩАНИЯ

3.1 **Такса общо управление и поддръжка:** По време на целия Срок на настоящия Договор Собственикът заплаща ежемесечна Такса за общото управление и поддръжката на BELLA VITA RESIDENCE (“Такса за общо управление и поддръжка (ТОУП)”), която към датата на подписване на настоящия Договор е определена в размер на **1,00 лв./м²** (един лев на квадратен метър) **с включен ДДС**. Площта, върху която се начислява ТОУП, се изчислява като сбор от:

3.1.1. застроената площ на всеки обект (апартамент/офис/друг), както е посочено в нотариалния акт на всеки собственик и

3.1.2. идеалните части от общите части в кв. м, съответни на притежаваните от него идеални части от общите части на сградата, в която е построен Обектът.

3.1.3. квадратните метри от общите части, които са определени за индивидуално ползване към съответен индивидуален Обект (индивидуални дворове и външни паркоместа).

За подземни паркоместа със съответните идеални части от маневрено хале, външни паркоместа и площта на дворовете към партерните (разположени на 1 етаж) обекти в комплекса ТОУП е определена в размер на 50% от цената на кв. м за площите по т. 3.1.1., т. 3.1.2. и т. 3.1.3.

За избягване на неясноти се уточнява, че първото плащане на ТОУП е за първия месец, следващ месеца, през който се подписва настоящия договор, т.е. първият месец започва от съответното първо число на месеца, следващ датата на подписване на настоящия договор и на нотариалния акт за продажба на Обекта/Обектите.

- (а) Индексация на ТОУП се извършва ежегодно съобразно официалния индекс на инфлация, обявен от НСИ за България за съответната година.
- (б) Определената по реда на този член Такса за общо управление и поддръжка (ТОУП) се заплаща от Собственика авансово, без предварителна покана, до 10-то число на месеца предхождащ този, за който се дължи. В случай, че Собственик предплати такса за 6 (шест) месечен период, същият ползва отстъпка в размер на 3 % от сумата. При предплащане на такса за 12 (дванадесет) месечен период, Собственикът ползва отстъпка в размер на 5 % от сумата. Таксата се внася по банкова сметка на Инвеститора/Дружеството по управление и поддръжка, посочена в Приложение № 1 към настоящия договор. Собственикът ще бъде уведомен по реда на т. 3.4., буква (б) от настоящия договор ако бъде извършена промяна в сметката, по която се внасят дължимите такси.
- (в) Собственикът няма право да задържа или забавя плащането на Таксата за общо управление и поддръжка (ТОУП) поради претенции и/или искове срещу Инвеститора.
- (г) ТОУП се дължи и заплаща по описания по-горе начин, независимо дали обекта/ите се ползват.
- (д) За самостоятелен обект: „**МАГАЗИН** на етаж 1, вход 19 и вход 20, секция 10, блок “Соле” с площ от 624,02 кв.м. и **СКЛАД** с площ от 277,00 кв. м”, ТОУП не се дължи.

3.2. Такса за попълване на Фонд „Ремонт и обновяване“ и за непредвидени разходи и ремонти

- 3.2.1. Размерът на таксата за Фонд „Ремонт и обновяване“, дължима съгласно чл. 50, ал. 2, т. 1 от ЗУЕС, посочена в чл. 2.3. по-горе, е в размер на: 1% от минималната работна заплата (МРЗ) за страната на месец за един обект (апартамент/офис); 0,8 % от МРЗ на месец за подземно паркомясто и 0,5 % от МРЗ на месец за открито паркомясто. Така определената такса подлежи на актуализация съобразно актуалната минимална работна заплата за периода.
- 3.2.2. Към датата на началния срок на този договор, Собственикът заплаща сума за такса за попълване на Фонд „Ремонт и обновяване“ и за непредвидени ремонти, пропорционална на оставащите месеци до края на първата календарна година от действието на Договора.
- 3.2.3. Следващите такси по тази точка се заплащат ежемесечно, едновременно с таксата за управление и поддръжка. В случай на предплащане на таксата за Фонд „Ремонт и обновяване“ за 6 (шест) месечен период, Собственикът ползва отстъпка в размер на 3 % от сумата. При предплащане на такса за 12 (дванадесет) месечен период, Собственикът ползва отстъпка в размер на 5 % от сумата.
- 3.2.4. Таксата по т. 3.2. се дължи и заплаща по описания по-горе начин, независимо дали обекта/ите се ползват.
- 3.2.5. Такса по т. 3.2. не се дължи за обектите, чиято собственост Инвеститорът не е прехвърлили същите не се ползват фактически.

3.3. Гаранционен депозит

- (а) За обезпечение на изпълнението на задълженията му по този Договор, Собственикът предоставя на Инвеститора депозит в размер на 300 (триста) лева за всеки от Обектите (без гаражи и паркоместа), които притежава, по-нататък наричан “Гаранционен Депозит”. За гаражите и паркоместата гаранционният депозит е в размер на 100 лева на обект.
- (б) Собственикът е длъжен да внесе Гаранционния Депозит на датата на подписване на настоящия договор или в 5 (пет) дневен срок от подписване на разрешение за ползване на сградата (по-късната от двете дати).
- (в) В случай на неизпълнение на което и да било от задълженията на Собственика по този Договор, включително при неплащане или при забавено или частично плащане на Такса или на други дължими съгласно Договора суми, Инвеститорът има право да усвои съответна сума от Гаранционния Депозит, без с това да се ограничават останалите му права, произтичащи от този Договор или от нормативната уредба.
- (г) При усвояване на суми съобразно предходния член, Собственикът е длъжен в срок до 10 (десет) дни от уведомяването му да възстанови Гаранционния Депозит до пълния му размер. В допълнение, размерът на Гаранционния Депозит подлежи на ежегодна актуализация съобразно официалния индекс на инфлация, обявяван от НСИ за България. Сумата, необходима за възстановяване, съответно за актуализиране на Гаранционния Депозит, се внася в срок до 10 (десет) дни от получаване на уведомление за това от страна на Инвеститора.
- (д) Инвеститорът е длъжен да върне на Собственика Гаранционния Депозит, намален с усвоените от него съобразно предходната точка суми (ако има

такива), до 10 (десет) дни от датата на прекратяване на Договора. Ако към тази дата е налице спор относно съществуването или размера на претенция, обезпечена от Гаранционния Депозит, Инвеститорът има право да задържи Гаранционния Депозит, до размера на оспорваната сума, до окончателното разрешаване на спора. При продажба на Обекта / Обектите от Собственика на трето лице, гаранционният депозит се възстановява на Собственика в 10 (десет) дневен срок след внасяне на съответния гаранционен депозит от новия собственик.

3.4. Плащания

- (а) Отказът на Собственика поради каквато и да е причина да приеме която и да било от услугите не го освобождава от задължението да заплаща предвидените по този договор такси. Това се отнася и за случаите, когато Собственикът не се е възползвал от услугите или е преустановил използването им.
- (б) Всички суми по настоящия договор, дължими от Собственика на Инвеститора се заплащат в лева, по банков път, по съответните допълнително посочени сметки на Инвеститора или по други сметки, за които Инвеститорът е уведомил Собственика преди извършване на съответното плащане, по електронна поща, на официалната си интернет страница и/или платформа за информация на Собствениците или чрез залепване на уведомление на общодостъпно място в Комплекса.
- (в) Плащанията се считат за извършени в момента на заверяване на посочените сметки със сумата на дължимото плащане. За извършените плащания се издава счетоводен документ съгласно изискванията на българското законодателство. Лихвите по посочените по-горе сметки се определят съгласно тарифата на съответната обслужваща банка и са в полза на бюджета за управление и поддръжка на BELLA VITA RESIDENCE, след приспадане на данък печалба върху тях.

4. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИНВЕСТИТОРА

4.1 Инвеститорът е длъжен да осигури предоставяне на услугите по професионален начин и с грижата на добър търговец.

4.2. Инвеститорът има право да прехвърля част или всичките си права и задължения по настоящия договор на трети лица, включително за извършване на всички или част от услугите, предмет на настоящия договор. Уведомлението за прехвърлянето по настоящата точка се извършва от Инвеститора до Собственика по електронната поща на последния, на официалната си интернет страница и/или платформа за информация на Собствениците и/или чрез разлепване на уведомленето на общодостъпно място в Комплекса.

4.3 Инвеститорът сключва същия договор и с останалите собственици на Обекти в Комплекса.

4.4 Инвеститорът има право да определя, уточнява и променя обхвата на услугите, обектите, по отношение на които се предоставят, степента и честотата, в която те ще бъдат предоставяни и извършвани, начина и времето за предоставянето им, при спазване на принципите на доброто управление на имоти и евентуално отчитане

указанията и предписанията на съответни държавни или общински административни и/или контролни органи, на подизпълнител или на нает от Инвеститора консултант-специалист в съответната област, както и (според случая) на производителите на съответните материали, машини и съоръжения, и на изпълнителите на съответните работи.

4.5 Инвеститорът по собствена инициатива има право по всяко време да приема, поправя, променя и допълва Правилник за вътрешния ред, както и да определя допълнителни правила и процедури за вътрешния ред в BELLA VITA RESIDENCE (които автоматично стават част от Правилника), включително (без изброяването да е изчерпателно) относно достъпа, влизането, излизането и движението на хора, домашни любимци и превозни средства в BELLA VITA RESIDENCE; охраната на BELLA VITARESIDENCE; използването на Общите Части; сметосъбирането в BELLA VITA RESIDENCE; извършването на строително-монтажни работи; избягването на различни неудобства; времето за работа на осветлението и на други инсталации и системи в Общите Части; използването на паркинг площите; поставянето на знаци и надписи в BELLA VITA RESIDENCE и др. За извършените промени и допълнения в Правилника, включително за приемането на нови правила/процедури за вътрешния ред в Комплекса, Инвеститорът уведомява Собственика на допълнително посочена от него електронна поща, на официалната си интернет страница и/или платформа за информация на Собствениците и/или чрез залепване на уведомление на общодостъпно място в Комплекса. Измененията влизат в сила не по-рано от 15 (петнадесет) календарни дни след получаване/пуликуване/залепване на уведомлението.

4.6 Всички повреди по Общите Части се отстраняват от Инвеститора или след получаване на негово писмено съгласие, от трето лице. Повредите се отстраняват за сметка на лицето, което ги е нанесло, съответно на Собственика, който отговаря за него, а в случай, че причинителят не е установен, те се покриват от Таксата за Фонд „Ремонт и обновяване“ за непредвидени разходи и ремонти. Ако към момента на възникването на необходимост от отстраняване на нанесени вреди размер на таксата по предходното изречение не е установен или такава не е събрана от Инвеститора по причини извън неговия контрол и вина, последният се освобождава от задълженията си да отстранява нанесени повреди до събиране на таксата, за което своевременно уведомява всички собственици. При наличие на събрана Такса за фонд „Ремонт и обновяване“, повредите се отстраняват в разумен срок, като Инвеститорът има право да удължи срока за отстраняването им при наличие на технически пречки и обективна невъзможност за извършване на ремонтните работи.

4.7 Услуги, невключени в обхвата на услугите съгласно Договора (като почистване на индивидуалния Обект/Обекти, поправки и ремонти в индивидуалния Обект/Обекти, почистване и/или поддръжка на озеленяването в прилежащи към съответен Обект общи части, които са разпределени за ползване към съответния Собственик, извън общия график за тези дейности, предоставяне на услуги по сигурност в Обекта и др.), могат да се предоставят по допълнително споразумение между Инвеститора и Собственика и срещу допълнително заплащане.

5. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СОБСТВЕНИКА

5.1 Собственикът се задължава за следното:

- (а) да заплаща редовно всички такси, гаранционен депозит и другите плащания, дължими към Инвеститора за управление и поддръжка съобразно посочените в този договор условия; Таксите по този договор се дължат независимо от това дали имотите предмет на договора се обитават или не от Собственика или свързани с него лица.
- (б) да ползва предоставяните услуги от Инвеститора и/или определени от него подизпълнители;
- (в) да спазва законите и Правилника и да съдейства на Инвеститора, когато това е необходимо, с оглед надлежно и редовно изпълнение на услугите;
- (г) да използва Обекта, Поземления имот и Общите Части съобразно предназначението им, като се задължава:
 - (i) да не извършва в тях публични разпродажби, изложби, спектакли, представления, митинги, демонстрации или хазартни игри, и да не ги използва за каквито и да било цели, занимания, дейности, включително за упражняване на професия или занаят, които създават или биха могли да създадат шум, обществена нетърпимост или опасност, както и за незаконни или противоречащи на общоприетите морални норми цели, и да не извършва в тях каквито и да било действия, които създават или биха могли да създадат неудобства, затруднения или предпоставки за увреждане на лица или имущество;
 - (ii) да не използва или позволява използването на Обекта или Поземления имот (ПИ) за цели, различни от предназначението на съответния Обект и ПИ, освен с изричното писмено съгласие на Инвеститора. Съгласието не може да бъде необосновано забавяно, но Инвеститорът има право да откаже такова съгласие, ако счита, че промяната на предназначението ще увеличи значително стойността на извършваните от Инвеститора услуги съгласно настоящия Договор, освен ако Собственикът се е съгласил да поеме това увеличение. Отказ може да последва и когато се създават затруднения пред нормалното управление на BELLA VITA RESIDENCE. След получено съгласие от Инвеститора Собственикът може да прави промени в предназначението на Обекта само след съгласуване с компетентните органи, когато такова се изисква съгласно закона.
- (д) да се грижи за чистотата в BELLA VITA RESIDENCE, като:
 - (i) изхвърля отпадъците си в контейнер или контейнери от вида, определен от Инвеститора и на определените за целта места;
 - (ii) не изгаря никакви отпадъци в и около Обекта или Имота, или в Общите Части;
 - (iii) не съхранява отпадъци, материали, торби, контейнери и др. под. където и да било в Обекта или Имота по начин, видим отвън, както и да не поставя или съхранява такива където и да било в Общите Части;
 - (iv) разхожда домашните си любимци само на определените за целта места, като почиства ескрементите им и ги изхвърля само на определените за целта места.
 - (v) не тупа килими, одеала и др.п. от собствения си балкон/тераса.
 - (vi) не извършва ремонтни или др. обслужващи дейности по автомобила си и/или на други превозни средства на територията на комплекса.

- (е) да се грижи за съхраняването на функционалното и естетическото единство на BELLA VITARESIDENCE, като:
 - (i) не извършва промени по фасадата и останалите видими отвън части на Обекта;
 - (ii) не извършва промени в Имота, включително като не извършва подобрения в него и не премахва, променя или засяга по друг начин съществуващите такива (включително техническата инфраструктура, поливната инсталация и озеленяването в Имота);
 - (iii) не паркира превозни средства където и да било в рамките на BELLA VITA RESIDENCE, включително в Имота, извън разрешените съгласно Правилника и/или Правилата за достъп места;
 - (iv) не завзема общи части от сградите или от терена за лично използване без решение на ОС на комплекса.
- (ж) да извършва промени свързани или засягащи инсталациите или вътрешните стени в Обекта, като ги съгласува предварително с Инвеститора.
- (з) да извършва всякакви други интериорни промени в Обекта във възможно най-кратки срокове и с най-малки неудобства за съседите и останалите обитатели на BELLA VITA RESIDENCE, като Инвеститорът има право да контролира извършването им;
- (и) да не извършва действия или бездействия в Обекта, Имота или Общите Части, които могат да нарушат необезпокояването ползване на обектите на останалите собственици, включително да не внася, съхранява или позволява поставянето на леснозапалими, избухливи или други опасни вещества и материали;
- (й) да осигурява на Инвеститора (включително на неговите служители и подизпълнители) достъп до Обекта и Имота, когато това е необходимо с оглед извършване на работи и дейности, съгласно настоящия Договор, след отправяне на разумно предизвестие (освен в спешни случаи);
- (к) да полага грижата на добър стопанин и да уведомява Инвеститора незабавно за всякакви повреди в BELLA VITA RESIDENCE, причинени или установени от него, като същевременно се стреми да предотврати или минимизира евентуалните щети. Да уведомява Инвеститора за всички нарушения на Правилника, извършени или установени от него.
- (л) да стопанисва и поддържа терасите, паркоместата и дворовете към Обекта/Обектите си с грижата на добър стопанин, като носи отговорност за своевременно почистване, отстраняване на всички повреди, течове и други подобни, с оглед осигуряване на необезпокоявано ползване и не причиняване на щети или други неудобства на останалите Собственици и/или на техните Обекти.
- (м) Собственикът декларира че е запознат и се задължава да не пречи, възпрепятства и/или ограничава ползването на търговската зона в комплекса, обособена като самостоятелен обект с паркинг, извън оградената територия.

5.2 Собственикът има право по време на целия Срок да ползва Общите Части заедно с останалите обитатели, посетители и работещи в BELLA VITARESIDENCE при следните условия:

- (а) Ползването на Общите Части от Собственика се осъществява съобразно определеното от Инвеститора съгласно закона и Правилника предназначение при спазване на Правилника, без да се ограничават правата на останалите обитатели, посетители и работещи в BELLA VITA RESIDENCE, да ги ползват при същите условия.
- (б) Неползването на Общите Части от страна на Собственика или временното ограничаване на достъпа му до тях в съответствие с предходните разпоредби не е основание за намаляване или отказ за плащане на Таксата за общо управление и поддръжка (ТОУП).

5.3 Собственикът е длъжен да осигури спазването на настоящия Договор, включително изпълнението на всички произтичащи от него задължения на Собственика и спазването на Правилника за вътрешния ред, от лицата, които (i) ползват Обекта и/или Имота и/или Паркоместото с неговото съгласие или непротивопоставяне, и/или (ii) са допуснати в BELLA VITA RESIDENCE с неговото съгласие, включително (без изброяването да е изчерпателно) от членовете на семейството му, наематели или ползватели на друго правно основание, посетители, като отговаря за техните действия и бездействия като за свои.

5.4 Собственикът сключва настоящия Договор, поема задълженията по него и дава предвидените в него потвърждения и съгласия в качеството си на настоящ или бъдещ: (i) собственик на Обекта / Обектите; (ii) собственик на реална или идеална част от терена на BELLA VITA RESIDENCE; и (iii) ползвател на разпределени за индивидуално ползване общи части. Във връзка с това, страните напълно разбират, че когато за определени действия или дейности, предвидени в този Договор и/или приложенията към него, се изисква обективизиране на отделно писмено съгласие от страна на Собственика за обстоятелства, които той е приел с подписа си на този Договор и приложенията към него, то при поискване от страна на Инвеститора, Собственикът се задължава да потвърди това съгласие в съответната форма (декларация, протокол, пълномощно и др.);

5.5 Собственикът декларира, че е запознат с и приема всички клаузи на Правилника за вътрешния ред, неразделна част от настоящия Договор.

5.6. Собственикът декларира, че е запознат, съгласен е и приема направеното разпределение на ползването, съобразно Генерален план (ситуация) на комплекса, приложен към Правилника за вътрешния ред. Собственикът е съгласен общите части, които са проектирани като частни дворове, да се ползват единствено от собствениците на апартаментите/офисите, които съгласно проекта имат достъп до тях, като тези собственици ще заплащат разходите, свързани с ползването, ремонтите и поддръжката им. Собственикът се съгласява част от урегулирания поземлен имот, представляваща открити паркоместа, изградени съгласно одобрен архитектурен проект, да бъдат използвани по предназначение само от собствениците, които са придобили идеални части от урегулирания поземлен имот, обособени като открити паркоместа.

5.7 От сключването на настоящия Договор и по време на неговото действие се счита, че между страните е налице:

- (а) неотменяема уговорка за спазване на установените в него задължения на Собственика в полза на всички останали собственици на обекти в BELLA VITA RESIDENCE , както и в полза на Инвеститора; и

- (б) приемане на същата уговорка, направена в негова полза от страна на всички останали собственици на обекти в BELLA VITA RESIDENCE чрез сключването на договори за управление и поддръжка с Инвеститора.

5.8. Собственикът е длъжен да информира евентуални бъдещи купувачи на имота и да гарантира встъпването на същите като страна по този договор, чрез подписване на Анекс за заместване на Собственика от новия приобретател на имота или да осигури подписването на договор за управление и поддръжка между приобретателя и Инвеститора.

5.9. Вписването на настоящия договор в Имотния регистър на Агенция по вписванията, по партидата на сабстоятелния обект/и, го прави противопоставим на последващите приобретатели.

6. НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

6.1 Доколкото в този Договор не е изрично предвидено друго, при неизпълнение на което и да било от произтичащите от него задължения на някоя от Страните:

- (а) изправната Страна може да упражни всички права и да използва всички средства за защита, с които разполага по силата на закона или на Договора; и
- (б) тези права и средства за защита могат да бъдат упражнени кумулативно и нито едно от тях не изключва другото.

6.2 В случай на нарушение на която и да било от разпоредбите на този Договор от страна на Собственика, което не е отстранено до 15 (петнадесет) дни след отправяне на писмено уведомление от страна на Инвеститора, последният има право да налага по своя преценка, включително кумулативно, следните ограничителни мерки до отстраняване на нарушението:

- (а) да преустанови предоставянето на услуги по отношение на Обекта и/или Имота;
- (б) да ограничи или забрани достъпа и използването от страна на Собственика на частите от BELLA VITA RESIDENCE, предназначени за общо ползване. Инвеститорът няма право да ограничава достъпа до Обекта на Собственика;
- (в) да наложи други мерки или ограничения, допустими от закона или настоящия Договор, както и да отстрани нарушението за сметка на Собственика.

6.3 В допълнение към разпоредбите на предходния член, в случай на забава за плащане на която и да е от таксите (ТОУП, Такса фонд "Ремонт и обновяване" и др. парични вноски, определени за задължителни по надлежния ред), депозит или на други дължими съгласно този Договор суми от страна на Собственика с повече от 10 (десет) календарни дни, върху неиздължената сума се начислява и дължи лихва за забава в размер на законната лихва за забава на ден, считано от датата, на която същата е следвало да бъде платена, до датата на постъпване на забавеното плащане по сметката, посочена от Инвеститора. При забава на плащане на такса, депозит или друго плащане съгласно Договора, с повече от 30 (тридесет) календарни дни от страна на Собственика, Инвеститорът, освен че има право да се удовлетвори от Гаранционния депозит, има право и на неустойка за забава в размер на 0,1% (нула цяло и една десети процента) на ден, но не повече от 15% от размера на дължимата сума.

6.4. В случай, че Собственикът е забавил плащане на дължима по този Договор сума, Страните се договарят, че Инвеститорът няма да носи отговорност за спиране доставката на ползвани от Собственика услуги, както и за вредите, които Собственикът може да понесе в резултат на спиране на такава доставка на услуги. Собственикът ще носи отговорност и ще обезщети другите собственици/ползватели/обитатели, както и Инвеститора, за всички понесени от последните вреди и пропуснати ползи, в случай, че поради неплащане на суми по този Договор, бъде спряно извършване на услугите от Инвеститора, респективно бъде прекъснато електрозахранване, водоснабдяване и/или други услуги.

6.5. В случай, че Собственикът прехвърли собствеността на имота/тите си, без да осигури подписването на Анекс към този договор за встъпване на новия купувач на мястото на Собственика или не осигури подписването на договор за управление и поддръжка между новия купувач и Инвеститора, Собственикът дължи неустойка на Инвеститора в размер на 10 000 (десет хиляди) евро.

7. СРОК. ВЛИЗАНЕ В СИЛА И ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА

7.1 Настоящият Договор влиза в сила от датата на прехвърляне на собствеността върху Обекта и се сключва за срок до **30.06.2026 г.** Договорът може да бъде удължен с различен от посочения в настоящата точка срок само с двустранно подписан и нотариално заверен Анекс/ Приложение към него, вписан в Имотния регистър на Агенция по вписванията по партидата на обекта/ите.

7.2. Договорът може да бъде прекратен предсрочно на някое от следните изчерпателно изброени основания:

- (а) взаимно съгласие между Страните, изразено в писмена форма – считано от датата, определена от Страните;
- (б) придобиване на право на собственост върху целия Обект / Обекти от трето лице – считано от датата, на която влиза в сила договорът за управление и поддръжка между приобретателя и Инвеститора;
- (в) С 6 (шест) месечно предизвестие, отправено от Инвеститора към Собственика, но не по – рано от изтичане на първата година от срока на договора.

7.3. В 3 (три) месечен срок преди прекратяване действието на Договора за управление и поддръжка на общите части, Инвеститорът е длъжен да свика Общо събрание на собствениците в комплекса, по реда на Закона за управление на етажната собственост, на което да бъдат избрани управителни органи и да бъдат приети решения относно управлението и поддържането на общите части в комплекса, спазването на вътрешния ред и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите.

8. РАЗНИ

8.1 Изменения.

Всички поправки, изменения и допълнения към този Договор са валидни и влизат в сила само ако са извършени в писмена форма и са подписани от Страните.

8.2 Комуникация между страните.

Комуникацията между страните се осъществява в писмена форма или с електронна кореспонденция (по е-мейл). Собственикът ще посочи актуален електронен адрес за кореспонденция, за който ще уведоми Инвеститора в писмена форма, за да може да бъде използван за изпращане и получаване на съобщения от страна на Инвеститора. Изпратено съобщение по електронен път се счита за получено от получателя на следващия работен ден. Срещи с представител на Инвеститора се провеждат в офисите на Инвеститора или другаде по уговорка между страните.

8.3 Доколкото в настоящия договор не е предвидено друго, услугите не се отнасят до Обекта/ите на Собственика, а само до Общите части на сградите и на Имота, респективно Комплекса.

8.4 За избягване на съмнение се посочва, че Инвеститорът следва да извършва всички услуги само след заплащането на таксите за тях, посочени по – горе, от Собственика и респективно от всички Собственици. При незаплащане на всички или някои от услугите, Инвеститорът се освобождава от задължението си да ги предоставя.

8.5 Обработване на лични данни. Инвеститорът обработва лични данни по начин и в срокове, допустими от съответно действащо национално и европейско законодателство, на основание сключването и реализирането на настоящия договор и при спазване изискванията на законовите и подзаконовите нормативни актове в областта на управление на имоти. Получените лични данни на физически лица (Собственици/обитатели/наематели) в Комплекс Бела Вита се обработват и съхраняват от Инвеститора с цел реализиране на правата и задълженията по настоящия договор. Собственикът, наемател или обитател на негов обект, има право по всяко време с писмено уведомление до Инвеститора да поиска достъп до личните си данни, промяна в подадените данни, информация на кои трети лица са споделени, включително ограничаване на обработването им, изтриване (ако е приложимо), подаване на жалба във връзка с обработването, както и пренасяне на данните към друго лице, което да ги обработва, ако е технически приложимо и осъществимо. Инвеститорът има право да споделя всичките или част от личните данни, предоставени по силата на настоящия договор, с негови подизпълнители, с държавни органи и други само и доколкото това се налага поради наличие на сключен от Инвеститора договор с подизпълнител за част или всички дейности, предмет на настоящия договор, или на основание нормативно задължение. Собственикът декларира, че се е запознал с Политиката за защита на личните данни на Инвеститора.

8.6 Прехвърляне на права.

При прехвърляне на Обекта и/или Имота, или на части от тях:

- (а) Собственикът е длъжен да осигури подписването на договор за управление и поддръжка между приобретателя и Инвеститора (или да бъде заместен като страна по настоящия Договор от новия собственик), като до влизане в сила на така подписания договор от страна на приобретателя Собственикът отговаря за изпълнението на всички задължения, произтичащи от настоящия Договор (включително тези за плащане на Таксите и другите дължими съгласно Договора суми), от страна на приобретателя;
- (б) платените от Собственика авансови вноски за Такси и Гаранционен депозит остават на разположение на Инвеститора до момента на внасяне на съответните дължими суми от новия приобретател. В 10 (десет) дневен срок след получаване на дължимите суми за Такси и Гаранционен депозит,

внесени от приобретателя, Инвеститорът възстановява на предишния Собственик съответните авансово платени от него Такси и Гаранционен депозит (при условие, че не е налице друго основание за удържане на суми).

8.7 Прехвърляне на права и задължения по договора от Инвеститора на трето лице/ заместване на страна по договора.

Инвеститорът има право да прехвърли всичките или някои от правата и задълженията си по настоящия Договор на трето лице/трети лица, както и да бъде заместен от трето лице като страна по настоящия договор, за което Собственикът дава изричното си съгласие, подписвайки Договора. Инвеститорът информира Собственика за избраното от него лице, което го замества, или лице, което извършва услугите по управление и поддръжка като негов подизпълнител, чрез изпращане на съобщение на електронната му поща, ако е посочил такава, или чрез поставяне на писмено уведомление на общодостъпно място в Комплекса. Собственикът има право да бъде заместен като страна по Договора само от последващ собственик на Обекта/Обектите, като новият собственик следва да замени Собственика изцяло в правата и задълженията му по настоящия Договор, като преди заместването е необходимо писмено уведомление до Инвеститора (освен в случаи на наследяване по закон).

8.8 Прихващане.

Страните изрично се съгласяват, че Собственикът няма право да прихваща дължимите от него по този Договор суми срещу евентуални задължения на Инвеститора към него, освен при наличие на всички изискуеми по закон предпоставки инадлежно изпратено писмено уведомление.

8.9. За избягване на спорове Страните потвърждат, че:

- (а) Собственикът не дължи допълнително възнаграждение на Инвеститора за наетия от последния персонал за изпълнение на услугите;
- (б) от ТООУП, която Инвеститорът получава, същият ще заплаща стойността на труда, материалите и консумативите, необходими за изпълнение на задълженията му по този Договор;
- (в) Собственикът заплаща за своя сметка разходите за: изразходвана електроенергия в Обекта/Обектите; кабелна телевизия; интернет; изразходвана топла и студена вода; изразходвана топлоенергия и други разходи, извършени в/от/за Обекта/Обектите;

8.10 Този договор обвързва както Страните по него, така и техните правоприменици и наследници на Собственика.

8.11 Приложимо право.

По всички свързани с настоящия Договор въпроси се прилага българското право.

8.12 Кореспонденция.

Страните се съгласяват всички уведомления, покани и друга кореспонденция между тях по настоящия Договор ще се считат за надлежно връчени, ако са извършени в писмена форма, например, но не само: на ръка срещу разписка, чрез куриерска служба / препоръчана поща и/или по електронен път, включително и когато са доставени на адреса на съответната Страна, посочена в началото на договора, или на друг адрес, за който Страната-изпращач е била писмено уведомена към момента на изпращането, както и ако съобщението е било изпратено по електронна поща и/или факс, посочени от страните с посочване на прикачените документи, които се изпращат. В случай на изпращане на кореспонденция по електронна поща за валидно изпратено

ще се приема само това писмо, в което изрично се изброяват наименованието и вида на прикачените файлове (ако има такива), като електронното писмо ще се счита за получено от адресата на следващия работен ден следващ деня на изпращането му от подателя. В случай на промяна на адрес за кореспонденция, страната, променила адреса си, е длъжна да уведоми другата страна в 3 (три) дневен срок от промяната, в противен случай изпратената кореспонденция преди уведомлението ще се счита за надлежно получена от другата страна.

Страните потвърждават, че в настоящия договор е предвидено определена информация да бъде оповестявана само чрез залепване на уведомления на видно място в Комплекса или чрез публикуване на официалната интернет страница на Инвеститора, което ще се счита за надлежно съобщаване до Собственика.

8.13. Страните ще използват следните форми на комуникация помежду си:

За СОБСТВЕНИКА:

(данните за кореспонденция са посочени в отделен документ – декларация)

За ИНВЕСТИТОРА: гр. Варна, п. к. 9023, район „Владислав Варненчик”,
ул. „Атанас Москов” № 3, ет. 3
(адрес за кореспонденция)

Електронна поща: manager@complexbellavita.com

8.14. Разрешаване на спорове. Всички спорове, произтичащи от този Договор или свързани с него или с неговото изпълнение, прекратяване или действителност, ще се разрешават от Страните чрез преговори между тях, а ако споразумение не бъде постигнато, ще се отнасят за окончателно разрешаване пред компетентния български съд.

Настоящият договор се подписа в 6 (шест) еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните, като се заверява нотариално и се предоставя за вписване в Имотен регистър към Агенция по вписванията по партидата на Обекта / Обектите, съгласно чл. 2 от Закона за управление на етажната собственост.

Приложения:

Приложение № 1 – Размер на месечните такси. Банкови сметки;

Приложение № 2 – Декларация от Собственика с посочване на данни за кореспонденция

ПОДПИСИ

ИНВЕСТИТОР:

СОБСТВЕНИК:

ПРАВИЛНИК ЗА ВЪТРЕШНИЯ РЕД В ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС ОТ ЗАТВОРЕН ТИП

"Bella Vita Residence" (Бела Вита Резиденс)

I. Преамбюл

Настоящият Правилник за вътрешния ред („Правилник“) съдържа правилата относно обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на Етажна собственост (ЕС), прилежащите им общи площи, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях съгласно Закон за управление на етажната собственост (ЗУЕС) в жилищен комплекс "Bella Vita Residence", както и режима на ползване и управление на недвижимите имоти (земи и сгради) и съоръжения в комплекса, които не попадат в обхвата на етажната собственост. Целта му е да осигури условия за добро съжителство и за създаване и поддържане на хармонична жизнена среда на територията на Комплекса.

Настоящият Правилник е приет от Инвеститора (ПРОДАВАЧА/ИЗПЪЛНИТЕЛ) по договора за покупко-продажба на недвижим имот) и е предназначен да се прилага за Инвеститора, Компанията за Управление и Поддръжка и всяко лице, сключило предварителен или окончателен договор за покупко-продажба на имот на територията на Комплекса, договор за наем, договор за ползване, както и за членовете на неговото семейство, живеещи постоянно или временно пребиваващи на територията на Комплекса, за неговите гости или гостите на членове на неговото семейство и за всички останали лица, посочени по-долу в настоящия Правилник. Този Правилник се прилага и за всеки последващ собственик на имота на първоначалния собственик, така както е посочено по-долу в Правилника.

Основните правила, касаещи достъп, сигурност, паркиране и други са оповестени на входовете на Комплекса, така че всеки един обитател или посетител на Комплекса да може да се запознае с тях.

Настоящият Правилник се прилага в съответствие с императивните разпоредби на българското законодателство и няма за цел да предотврати или заобиколи тяхното приложение. Той не изключва по никакъв начин правилата, съдържащи се в останалите договори, сключени между собствениците на имоти в Комплекса и Инвеститора или Компанията за Управление и Поддръжка. Неговата функция е да бъде допълнение към тези документи.

II. Описание на Комплекса

Жилищните, търговски и други единици в Комплекса са предназначени за ползване по предназначение, продажба или отдаване под наем.

Доброто и необезпокоявано съжителство, както и успехът на целия проект в дългосрочен план зависят от грижата на всеки един от обитателите и посетителите на Комплекса за доброто състояние на съвкупността от имоти, съоръжения и услуги в Комплекса и поддръжката на Комплекса от първоначално наетата или учредена от Инвеститора професионална Компания за Управление и Поддръжка, респективно от последващия избор и решения на компетентните лица и органи, съгласно разпоредбите на ЗУЕС.

Определения:

За яснота при тълкуването на настоящия Правилник, някои от по-важните понятия се определят и използват в Правилника по следния начин:

Комплекс: Жилищният комплекс „Bella Vita Residence”, с изграждането и управлението на който се е ангажирал Инвеститорът, находящ се в гр. Варна, район Приморски, местност Таушан Тепе”, ул. „Никола Танев” № 1, намиращ се в имот с идентификатор 10135.2039.191, и който включва (без изброяването да е изчерпателно): четири секции (блока), състоящи се от апартаменти, офиси, търговски комплекс (магазин) с жилища, подземни гаражи, наземни паркоместа, зелени площи, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, детска и спортна площадка, озеленяване, независимо от всякакви последващи промени в наименованието, идентификационните данни и включените в Комплекса обекти.

Имот: Урегулиран поземлен имот, включен в територията на Комплекса.

Застроен Имот: Урегулиран поземлен имот, включен в територията на Комплекса, върху който са построени или предстои да бъдат построени една или повече Жилищни Сгради и паркинги.

Жилищна Сграда: Която и да било от построените или предвидени за строеж в Комплекса постройки, представляващи жилищни сгради по смисъла на Закона за устройство на територията, в която са разположени апартаменти и офиси.

Търговски и обслужващи сгради: Сгради с преобладаващо нежилищно предназначение, построени в Комплекса.

Собственик: Всяко лице (включително Инвеститора), притежаващо право на собственост върху: (а) Жилищна Сграда или върху реална или идеална част от такава и/или право на строеж за такава; и/или (б) Имот или върху идеални части от Имот; а ако това право се притежава от повече лица – всички те солидарно.

Обитател: Всеки Собственик и всяко лице, което ползва фактически Жилищна Сграда и/или Имот или част от такива със съгласието на съответния Собственик.

Посетител: Всяко лице, което не е Обитател на Комплекса, когато се намира на негова територия.

Инвеститор: „Експрес Гаранцион” ООД, вписано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК 020916641, независимо от всякакви промени в наименованието, идентификационните данни, правната форма, собствеността или управлението на това дружество, както и всеки негов правопреемник, а при повече от един правопреемник – всички те солидарно.

Компания за Управление и Поддръжка: Юридическо лице, осъществяващо дейностите по управление на общите части на Комплекса и тяхната поддръжка.

Договор за Управление и Поддръжка: Договора за управление и поддръжка на недвижим имот, сключен между Собственик и Инвеститора/Компанията за управление и поддръжка.

III. Основни Принципи

Законосъобразност

3.1. Всички Обитатели и Посетители на Комплекса, включително Инвеститорът и неговите служители, Компанията за Управление и Поддръжка и нейните подизпълнители и служители, са длъжни в рамките на Комплекса да спазват действащите в България закони и подзаконови разпоредби и да не увреждат или застрашават от увреждане живота, здравето, собствеността и всички признати от българското право права и законни интереси помежду си, както и на трети лица.

Полагане на грижата на добър стопанин

3.2. Всеки Собственик/Ползвател/Обитател, Наемател и/или Посетител на Комплекса се задължава да пази и стопанисва грижливо своите собствени или наети имоти, маркировката, паркинга, знаците, озеленяването и всички озеленени площи, общи части, инфраструктурата и всички съоръжения и оборудване, включително предназначените за почивка, за спорт и

детски игри, всички помещения за ползване на услугите, както и всички останали обекти в Комплекса, които са собственост на Инвеститора, Компанията за Управление и Поддръжка или трети лица. Всеки Собственик или Обитател следва да стопанисва и поддържа терасите и дворовете към Обекта си с грижата на добър стопанин.

Отговорност за вреди. Принцип на отстраняване на вредите.

3.3. Всеки Собственик/Обитател е отговорен за запазването на своя обект, прилежащата земя към него и вещите, които са негова собственост, общите части на сградите, както и за цялостния добър и естетически вид на Комплекса. Собствениците и Обитателите на дворове и тераси към своите Обекти са длъжни своевременно да ги почистват, отстраняват всички повреди, течове и други подобни, с оглед осигуряване на необезпокоявано ползване и избягване причиняването на щети или други неудобства на останалите Собственици/Обитатели и/или на техните обекти и имущество. При наличие на причинени щети, те следва да бъдат обезщетени от причинителя им, а ако той е непълнолетен – от неговите родители/настойници/попечители.

3.4. Всеки Обитател е отговорен и за всички вреди, включително и разходите за тяхното отстраняване и поправяне, нанесени или възникнали в следствие неположена грижа от него или от лица от неговото семейство, за които той носи отговорност или негови гости и посетители или от домашните му животни, както върху ползвания от него обект и прилежаща земя, така и върху обектите, земята, инфраструктурата, съоръженията, оборудването и имуществото на други Обитатели в Комплекса, на Инвеститора, на Компанията за Управление и Поддръжка или на трети лица.

3.5. Обитател или Посетител, който е причинил (с действие или бездействие) вреда върху чуждо имущество дължи обезщетение на собственика на повреденото имущество съобразно разпоредбите на действащото българско законодателство.

3.6. В случай, че не може да се установи кой е увредил имуществото и вредата не се покрива от евентуална застраховка срещу такова увреждане, то рискът тежи върху собственика на увреденото имущество. В такъв случай, ако вредите са нанесени върху обекта, Имота или имуществото на даден обитател, то рискът се носи от него. В случай, че вредите са нанесени върху имущество, което е в режим на съсобственост (идеални части от Имот, общи части от етажната собственост или общи части от Комплекса), всички съсобственици носят риска от увреждане на съсобственото имущество съобразно участието им в съсобственото имущество.

3.7. Всеки Обитател трябва да полага съответната грижа с оглед на индивидуалната безопасност на всеки един член от неговото семейство, посетител или гост, както и да спазва правилата за сигурност и достъп до Комплекса, предвидени в настоящия Правилник и тези, предоставени от Компанията, отговорна за достъпа и охраната на общите части на Комплекса .

3.8. В случай на форсмажорни обстоятелства (пожар, наводнение, земетресение или други подобни природни бедствия, или състояние на гражданска криза, война, въстания и други подобни или други принудителни или ограничителни актове на държавата) или при нужда да се ограничи настъпването на по-големи вреди, Обитателите могат да предприемат действия по запазване на собствените си имущества или имущества, принадлежащи на трети лица. В такъв случай, те са длъжни да положат необходимата грижа за запазване на своето, а по възможност и на чуждото имущество. Обитателите, които са направили необходими разноси за запазването на чуждо имущество, включително имущество, принадлежащо на Инвеститора, Компанията за Управление и Поддръжка или трети лица, имат право на възстановяване от собственика на необходимите разходи, които са направили, след отправено писмено искане за това до съответно отговорното лице в разумен срок.

Забрана на определени дейности

3.9. Обитателите на Комплекса разбират и се съгласяват, че с оглед на спокойното съжителство и ползване на общите части на Комплекса, на територията му са забранени следните дейности: масови религиозни пропаганди, амбулантна търговия, просия, други дейности, забранени от закон, организиране на политически митинги и масови агитации и други подобни мероприятия, създаващи предпоставки за влошаване на битовите условия в комплекса (напр. повишени нива на шум, замърсяване, нарушаване на лично пространство и др.).

3.10. Обитателите нямат право да използват високоговорители или системи за публично информиране и директно таргетиране за рекламиране на стоки или за други цели. Обитателите 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 имотите на техните непосредствени съседи и всички останали Обитатели. 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 22 часа вечерта, както и между 14 и 16 часа.

3.11. Обитателите нямат право да създават предпоставки за събиране на големи групи от хора в техните обекти, Имоти или на територията на Комплекса, а когато това се налага, следва предварително писмено да бъде уведомена Компанията за Управление и Поддръжка, както и да се уведомят всички непосредствени съседи и тези съседи, чието спокойно ползване на техните обекти и Имоти би могло да бъде възпрепятствано за определено време.

3.12. Обитателите нямат право да допускат възникването на опасни ситуации, застрашаващи или увреждащи имуществото, живота или здравето на Обитатели или Посетители на Комплекса. Забранява се внасянето на територията на Комплекса, поставянето и складирането в Имотите, мазетата, гаражите или други помещения, които са изключителна собственост, на лесно запалими и избухливи 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 в Комплекса, вкл. поставянето на тежести с тегло, застрашаващи конструкцията на сградата.

3.13. Обитателите в Комплекса нямат право да оставят своите домашни любимци без надзор, както и да ги разхождат извън собствените си обекти и Имоти без необходимите предпазни средства (каишки, намордници и други). Те са длъжни да ги ваксинират с всички изискуеми ваксини и да спазват всички предпазни мерки, мерки за хигиена (включително и почистване на Имотите и други части от територията на Комплекса), наложени от българското законодателство.

3.14. Поставянето на табели, графични знаци, реклами, съобщения, интериорни надписи, плакати, картини, тапети, огледала и други подобни по фасадите на Жилищните Сгради или промяна на вида или цвета на боята на фасадата, вида и настилката на терасите и балконите, прозорците, инсталациите, покривите, основите на сградите и всякакви други елементи от стандартното оборудване на обекта или Имота или останалата територия на Комплекса, което би могло да измени външния вид на обекта или да го застраши от увреждане, се извършва само след изрично писмено съгласие на Компанията за Управление и Поддръжка и/или Инвеститора. Ако такава промяна бъде съгласувана с Компанията за управление и поддръжка и/или Инвеститора и последните дадат своето писмено съгласие за извършването ѝ, то тя следва да бъде извършена при спазване изискванията на българското законодателство. Същото се отнася и за поставянето на сателитни антени, климатици или климатични тела и други подобни съоръжения на балконите и терасите на обектите, върху фасадите или покривите на обектите или в Имотите. С оглед запазване на красивата визия на комплекса, собствениците се съгласяват да не простират над нивото на парапетите на балконите.

3.15. Обитателите в Комплекса са длъжни да не допускат създаване и разпространяване на миризми, които пречат на необезпокояването на ползване на обектите на техните

непосредствени съседи или на останалите Обитатели в Комплекса.

3.16. Обитателите могат да сменят ключалките на входната врата на многофамилните сгради или техните механизми, или да монтират допълнителни ключалки, вериги и др., само след предварително съгласуване и съгласие на Инвеститора и/или Компанията за Управление и Поддръжка. Обитателите не могат да сменят външните врати на своите обекти или гаражи без предварителното съгласие на Инвеститора и/или Компанията за Управление и Поддръжка.

3.17. Паркиране в подземния паркинг и на наземните паркоместа е позволено само за собствениците, ползвателите или наемателите на съответното място. В едно паркомясто може да спре или да бъде паркиран само един автомобил. В комплекса не се разрешава извършване на ремонтни дейности по паркираните автомобили. Задължителната максимална скорост в комплекса е 10 км/ч. Забранява се използването на звукова сигнализация и форсиране на МПС на територията на комплекса. Забранява се миенето на автомобили на територията на комплекса.

3.18. Забранява се тютюнопушенето в закритите общи части в комплекса (стълбища, асансьори, подземен паркинг), както и на спортните и детските площадки.

3.19. Забранява се поставянето на лични вещи, строителни материали, леснозапалими или опасни вещества, отпадъци и др. на стълбищните площадки, стълбите и други общи части в комплекса.

3.20. Забранява се изхвърлянето в канализация на вещи, строителни материали, отпадъци, течни опасни вещества, моторни масла и др. нефтопродукти. При установяване на причинителя на запушването или повреждането на канализацията, разноските за нейното възстановяване са за сметка на същото лице.

IV. Ползване и разпореждане с Жилищните сгради, Застроените Имоти и Общите Части в комплекса

Изключителна собственост и съсобственост. Права и задължения.

4.1. Собствениците са изключителни собственици на своите Жилищни Сгради, съответно самостоятелни обекти в Жилищни Сгради (наричани общо „обекти“). Собствениците имат всички права и задължения свързани с правото им на собственост, предвидени в българското законодателство, с изключение на тези права, чието упражняване е ограничено съгласно настоящия Правилник.

4.2. Съсобствениците на идеални части от Застроения Имот се съгласяват, че когато обособени площи от имота са предвидени за прилежащи към даден самостоятелен обект или сграда, съгласно приетото разпределение на ползването, съобразно Генерален план (ситуация) на комплекса – Приложение към настоящия Правилник, следва да не възпрепятстват с действията си упражняването на правото на собственост от правоимащите лица. Ползването на съответния прилежащ терен се извършва от правоимащите, като се полагат усилия и се носи отговорност за запазване на озеленяването и нейния естетически вид.

4.3. Собствениците нямат право да извършват изкопни и други подобни работи (строителни работи като изграждане на басейни и фонтани) на територията на Комплекса, да поставят инфраструктура, различна от първоначално поставената от Инвеститора, както и да създават трайно прикрепени постройки към земята или други постройки (къщички за домашни любимци, беседки, детски площадки и съоръжения и прочие), без изричното писмено разрешение на Инвеститора и/или Компанията за Управление и Поддръжка. При постигане на положително съгласуване съответните собственици следва да извършат дейностите при спазване изискванията на закона.

4.4. Собствениците се съгласяват, че дейностите, свързани със засаждане, озеленяване, поддръжка и поливане на озеленяването на Имотите и цялата територия на Комплекса се извършва от Инвеститора и/или Компанията за Управление и Поддръжка на Комплекса. В случай че даден Собственик желае сам да извършва някоя от тези дейности, то той е длъжен първо да получи съгласието на Инвеститора и/или Компанията за Управление и Поддръжка и второ да извършва дейностите толкова често и по такъв начин, че цялостното озеленяване и поддръжка на зелените площи в Комплекса да е в съответствие с проекта за озеленяване и препоръките за използваните растителни видове, предоставени от ландшафтните архитекти, наети от Инвеститора и/или Компанията за Управление и Поддръжка. Фактът, че даден Собственик извършва всички или някои от дейностите по озеленяване и поддръжка в Имота не му дава основание да иска намаление на таксата за общо управление и поддръжка, определена от Инвеститора/Компанията за управление и поддръжка, респективно с Решение на Общото събрание на ЕС, в съответния Договор за Управление и Поддръжка.

4.5. Собствениците се съгласяват, че всякакъв вид надстрояване, пристрояване или изграждане на каквито и да е временни или трайно прикрепени към земята или техните обекти постройки (гаражи, беседки, временни постройки, надстрояване на етажи, остъкляване или усвояване на балкони, пристрояване на тераси и други) не могат да бъдат извършвани изцяло или частично, без изричното писмено разрешение на Инвеститора и/или Компанията за Управление и Поддръжка и съответните разрешителни и спазване изискванията на закона. Съсобствениците на поземления имот са длъжни да спазват нормативните разпоредби и изисквания при извършване на надстрояване, пристрояване и други СМР в съсобствен имот и носят отговорност за настъпилите от действията им правни последици.

4.6. Собствениците се задължават да спазват установения ред в комплекса, указващ начина на зареждане на електрически автомобили и на други електрически превозни средства.

4.7. Водачите на тротинетки, велосипеди, скейтбордове и други средства за придвижване и спорт следва да спазват установените правила за движение и паркиране в комплекса. През времето, в което тези превозни средства не се ползват, същите не могат да бъдат оставяни (паркирани) на вътрешните улици, върху тротоарите, в зелените площи или в други общи части на комплекса. Съхраняването (паркирането) на такива превозни средства се осъществява в границите на самостоятелен имот, който водачът има право да ползва.

Етажна собственост

4.8. Собствениците на апартаменти, находящи се в жилищни сгради в режим на етажна собственост (ЕС), разбират и се съгласяват относно това, че по отношение на общите части на сградата (покрив, основи, общи стени, прилежаща земя и пр.) се прилага с предимство договора за управление и поддръжка, сключен по реда на чл. 2 от ЗУЕС, а когато той не може да бъде приложен или в него липсва уредба, прилага се режима на етажна собственост ("ЕС") съгласно ЗУЕС и останалото относимо законодателство.

4.9. Задължението за запазване и ремонт на общите части в комплекса е за всички съсобственици в ЕС. Те участват в разнските съобразно своето участие в ЕС по реда описан в Договора за управление и поддръжка, сключен със собствениците на самостоятелни обекти в Комплекса. Всички останали клаузи от настоящия Правилник се прилагат съответно и към общите части в режим на ЕС.

Ремонти и поддръжка

4.10. Обитателите получават владението на своите имоти във вид, който е взаимно договорен с

Инвеститора. Последващи промени, които са видими за останалите обитатели в Комплекса (като боядисване на фасади, смяна на дограма или прозорци, остъкляване на балкони, поставяне на тенти, инсталиране на каквито и да е съоръжения на балконите и терасите, поставяне на съоръжения на терасите на партерните нива и др.), без изричното писмено съгласие на Инвеститора и/или Компанията за Управление и Поддръжка, са забранени. Поставянето на цветя на балконите и терасите по начин, който не създава опасност за трети лица, е позволено.

4.11. Инвеститорът и/или Компанията за Управление и Поддръжка имат право да откажат да дадат своето съгласие за горепосочените промени, в случай, че в резултат на промяната би се нарушил вида на Комплекса, така както е бил създаден според одобрения Генерален план и одобрените Архитектурни проекти или промяната би довела до затрудняване на ползването на Имотите или Жилищните Сгради от други Обитатели на Комплекса, затрудняване на работата на Компанията за Управление и Поддръжка, риск от увреждане на имущество и други подобни.

4.12. Промени, свързани директно или индиректно с инсталациите или вътрешните стени в даден обект се съгласуват и одобряват предварително с Компанията за Управление и Поддръжка и/или Инвеститора, като такова одобрение може да бъде отказано, ако исканите промени не са допустими от закона или водят или могат да доведат до ограничаване на ползването на съседните Обекти/Имоти. Ако Собственик извърши промени в инсталациите или вътрешните стени без предварително одобрение по предходното изречение и на компетентните органи и това бъде констатирано от трето лице, Компанията за управление и поддръжка или Инвеститора, и ако промените водят до ограничаване ползването на съседен Обект/Имот, то Собственикът е длъжен или да възстанови първоначалното положение, или да обезщети Собственика, чиито права на ползване ограничава. В случай на ремонтни работи, наложили се поради повреда в собствен или чужд обект или Имот, Обитателите са длъжни да осигурят достъп до своите Имоти и обекти и да се погрижат за предпазване на имуществото, намиращо се в тях от потенциални повреди при ремонта.

Разпореждане

4.13. С приемането на настоящия Правилник всеки Собственик на съсобствен Имот, на основание чл. 33 и чл. 66 във връзка с чл. 33 от Закона за собствеността, неотменяемо се съгласява всеки от останалите Собственици на същия Имот да се разпорежда по начин и при цена и условия, каквито намери за добре, със собствените си идеални части от Имота, и всеки от Собствениците на построените в Имота Жилищни Сгради или части от тях да се разпорежда по начин и при цена и условия, каквито намери за добре, със собствената си Жилищна Сграда или индивидуално обособен обект в нея, но само при условие, че: (а) заедно с правото на собственост върху Имота се прехвърля и съответната идеална част от сградата (земята) и обратно; (б) приобретателят е приел настоящия Правилник по предвидения в него ред, вкл. при наличие е сключил съответен Договор за Управление и Поддръжка.

V. Правила за ползване на територията на Комплекса и общите части

Достъп и охрана

5.1. Обитателите в Комплекса предоставят съгласие за това, че охраната на общите части в района на Комплекса се извършва и чрез видеонаблюдение и контрол на достъпа, при спазване на всички законови изисквания, свързани с този тип охрана.

5.2. Пешеходният и автомобилен достъп до Комплекса се осъществява единствено през обозначените за това входове/изходи, посредством използването на чип, карта за достъп или друга автоматизирана система, въведена от Инвеститора и/или Компанията за Управление и Поддръжка.

Озеленяване и поддръжка

5.3. Озеленяването и поддръжката на озеленяването се извършва единствено от Инвеститора и/или Компанията за Управление и Поддръжка, освен в случаите, предвидени в настоящия Правилник.

5.4. Обитателите на Комплекса са длъжни да пазят общите части в Етажната собственост, другите общи части на Комплекса и озеленяването на парка в Комплекса. Обитателите имат право да ползват зелените площи в Комплекса за почивка и разходка.

5.5. Обитатели и посетителите носят отговорност за увреждане на зелените площи.

Инфраструктура и комуникации

5.6. Инфраструктурата, разположена под улиците принадлежи на Инвеститора или на трето лице (общинска компания или друго комунално/обслужващо дружество), на което Инвеститорът е възложил изграждането ѝ. Инфраструктурата се простира от точка извън територията на Комплекса до определена точка (крайна точка) в дадена Жилищна Сграда. Частта от инфраструктурата, разположена между крайната точка в Жилищна Сграда, представляваща етажна собственост, до дадена точка във всеки самостоятелен обект в тази сграда, е обща за всички Собственици на самостоятелни обекти и те носят риска от нейното увреждане или погиване.

5.6.1. В Жилищните Сгради не се разрешава инсталирането на електроуреди или други уреди и инсталации, които не отговарят на одобрените за страната технически стандарти и норми за безопасност.

Осветление

5.7. Инвеститорът и/или Компанията за Управление и Поддръжка се грижи за регулирането на осветлението и неговата поддръжка.

Почистване. Отпадъци.

5.8. Обитателите са длъжни да изхвърлят отпадъците само на определените за това места и да спазват определения от Инвеститора и/или Компанията за Управление и Поддръжка ред за събиране на отпадъците, включително при възможност за евентуално сортиране на различни видове отпадъци, за което има предвидени конкретни места.

5.9. Абсолютно забранено е изхвърлянето на отпадъци през балконите и във всички общи части на Комплекса.

5.10. Всички Собственици са отговорни за заплащане на дължимата от тях такса смет и други държавни и местни данъци и такси, свързани със собствеността.

5.11. Компанията за Управление и Поддръжка е отговорна за почистването на общите части на Комплекса така, както е посочено в Договора за Управление и Поддръжка.

VI. Договор за Управление и Поддръжка и Компания за Управление и Поддръжка

6.1. Всички Собственици са длъжни да сключат и да се придържат към клаузите на Договора за Управление и Поддръжка с Инвеститора и/или Компанията за управление и поддръжка, вкл. да заплащат определените в него такси за общо управление и поддръжка, за фонд ремонт и обновяване и гаранционни депозити. Инвеститорът има право да бъде заместен като страна по договора за управление и поддръжка от трето, посочено от него лице, както и да възложи с Договор на избрано от него друго физическо или юридическо лице (Компанията за Управление и Поддръжка) да осъществява правата и задълженията и да носи отговорността по смисъла на сключения с всеки от Собствениците Договор за управление и поддръжка, за което уведомява своевременно собствениците на обекти в ЕС по електронна поща или чрез разлепване на уведомления на общодостъпно място в Комплекса.

6.2. Компанията за Управление и Поддръжка: (а) има правата, задълженията и отговорността съобразно настоящия Правилник и Договора за управление и поддръжка, сключен с всеки от Собствениците и Инвеститора или Компанията за управление и поддръжка; (б) може да упражнява права и изпълнява задължения на Инвеститора, произтичащи от настоящия Правилник, когато е овластена за това от Инвеститора, което се довежда до знанието на ЕС и всички собственици на обекти, вкл. обитателите в Комплекса; (в) може да предлага на Инвеститора изменения и допълнения в настоящия Правилник.

6.3. Компанията за Управление и поддръжка възприема напълно така изготвения Правилник в Комплекса, като се задължава във всички свои действия да се ръководи от Правилника, клаузите на сключения Договор за управление и поддръжка, както и приложимите разпоредби на ЗУЕС и останалото законодателство.

VII. Влизане в сила и действие на Правилника. Санкции за нарушаване.

7.1. Настоящият Правилник влиза в сила: (а) спрямо Инвеститора – от датата на изготвянето му; (б) спрямо всеки Собственик – от датата, на която същият е заявил своето изрично съгласие за

приемането му или от датата на встъпване в правата на собственик, който е приел правилника (в) спрямо Компанията за Управление и Поддръжка – от датата на сключване на Договор за възлагане с Инвеститора/ заместване на последния като страна.

7.2. Съгласието за приемане на настоящия Правилник се извършва чрез изрична декларация с нотариална заверка на подписа, с приложено към нея копие от настоящия Правилник и със следното съдържание: *"Подписаният [имена и данни], като собственик на [точно описание на Имота, правото на собственост върху който или върху идеални части от който принадлежи на Собственика, и/или на Жилищната Сграда или част от такава, която принадлежи на Собственика] съгласно [посочване на акта, по силата на който е придобито правото на собственост], с настоящото заявявам, че съм запознат с Правилника за вътрешния ред в жилищен комплекс "Bella Vita Residence", екземпляр/и от който е приложен към настоящата декларация и неотменимо и безусловно:(а) приемам Правилника и допълнителните правила;(б) се съгласявам с установените в Правилника условия и се задължавам да ги спазвам"*. В допълнение към декларацията, съгласието може да бъде дадено и в съответния титулен документ за собствеността (нотариален акт или друг документ).

7.3. С приемането на настоящия Правилник всеки Собственик се задължава при разпореждане с притежавания от него Имот или част от Имот, съответно Жилищна сграда или част от такава, да осигури подписването на декларацията по т. 7.2. от страна на приобретателя и да предостави оригинал или нотариално заверен препис на лицето, осъществяващо функциите на Професионален домоуправител (Управител на ЕС), на ЕС, респективно Инвеститора и Компанията за управление и

поддръжка, като дотогава отговаря за спазването на настоящия Правилник от страна на приобретателя.

7.4. ЕС, Професионалният домоуправител (Управител на ЕС), респективно Инвеститора или Компанията за Управление и Поддръжка, съхраняват оригинали или нотариално заверени преписи на всички декларации, с които разполага, удостоверяващи приемането на настоящия Правилник от Собствениците. При поискване съответното лице е длъжно да предостави на всеки Собственик безплатен достъп до посочените документи, както и възможност за изготвяне на копия и преписи от тях за сметка на лицето, което ги е поискало.

7.5. Ако законът допуска или допусне в бъдеще вписване на настоящия Правилник и/или на декларацията на всеки Собственик за присъединяване към него в имотния или друг подобен регистър, то ЕС, Инвеститорът, Компанията за Управление и Поддръжка и всяко друго оправомощено съгласно закона лице, имат право да поискат такова вписване.

7.6. Изготвянето на настоящия Правилник от Инвеститора, както и съгласието на всеки Собственик за приемането му се счита за: (а) неотменяема уговорка за спазване на установените в него правила в полза на всички останали Собственици и други лица, които съгласно настоящия Правилник имат право да ползват Имотите, вкл. по отношение на Инвеститора и Компанията за Управление и Поддръжка; и (б) приемане на същата уговорка, направена в тяхна полза от страна на всички останали Собственици чрез приемането от тяхна страна на настоящия Правилник.

7.7. Разумни изменения, допълнения и други промени в Правилника за вътрешния ред, с оглед доброто функциониране на Комплекса, могат да се извършват от Инвеститора по негова инициатива, по инициатива на Компанията за управление и поддръжка и/или по мотивирана инициатива на Общото събрание на Етажната собственост, направена по искане на собственици, представляващи над 67 % от площта на самостоятелните обекти в комплекса. Собствениците следва да бъдат уведомени за направените промени в Правилника по електронните им пощи и/или чрез поставяне на уведомление на общодостъпно място в Комплекса и/или чрез публикуването на промените на официалната интернет страница на Комплекса и/или на интернет платформа за информация на Собствениците.

7.8. Инвеститорът / Компанията за управление и поддръжка, както и оправомощените по закон лица, следят за спазването на настоящия Правилник и имат право да предприемат предвидените по закон действия при нарушаването му, включително предвидените в договора за управление и поддръжка санкции.

VIII. Контрол и санкции

8.1. Собственик, ползвател или обитател в сградата, който наруши правилата за вътрешния ред на етажната собственост, установени с този правилник, и създаде безпокойство, по-голямо от обичайното, за другите собственици и обитатели, се наказва с глоба от 50 до 200 лева за физическо лице, или с имуществена санкция от 200 до 500 лева за юридическо лице.

8.2. При констатиране на нарушение на правилника се съставя Протокол в присъствието на нарушителя, който се подписва от двама свидетели. Протоколът се съставя от представителя на Инвеститора или на Компанията за управление и поддръжка. С протокола се указва на нарушителя да преустанови нарушаването на правилата за вътрешния ред, както и му се определя срок за отстраняване на нарушението. Ако в посочения срок нарушението не се отстрани, на нарушителя се налага глоба, съгласно т.8.1.

8.3. Представителят на Инвеститора или на Компанията за управление и поддръжка вписва всеки съставен протокол в специална Книга на нарушенията, в която се отразяват датата на нарушението, датата на протокола, име на нарушителя и апартамент/самостоятелен обект, описание на нарушението и размер на глобата.

8.4. Сумите, събрани от наложените глоби и имуществени санкции, се внасят във Фонд „Ремонт и

обновяване”.

8.5. За нанесени вреди по общите части на сградата, собствениците, ползвателите и обитателите отговарят за пълния размер на нанесената вреда, което не ограничава пострадалите лица да претендират по общия ред по-високо обезщетение за вреди и пропуснати ползи.

8.6. Налагането и събирането на глобите /имуществените санкции и обжалването на решенията за тяхното налагане се извършват по реда на чл.57 от ЗУЕС.

IX. Приложимо право и решаване на спорове

9.1. Към всички неуредени въпроси ще се прилагат разпоредбите на българското право.

9.2. В случай на спорове относно тълкуването и прилагането на настоящия Правилник, страните по спора се съгласяват първо да опитат да разрешат спора си посредством създадените механизми и институции за медиация (доброволно уреждане на спора с помощта на медиатор при условие, че и двете страни са съгласни да следват подобна процедура) или, в случай на липса на доброволно решаване на възникналия спор, с помощта на компетентния съд.

Настоящият Правилник за вътрешния ред в Жилищен комплекс от затворен тип „Bella Vita Residence” е **утвърден от Инвеститора „ЕКСПРЕС ГАРАНЦИОН” ООД** със Заповед № 003-У-II от 12.02.2024 г. на управителя Валентин Димитров Вълев.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРАВИЛНИКА ЗА ВЪТРЕШНИЯ РЕД
В ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС ОТ ЗАТВОРЕН ТИП
"Bella Vita Residence" (Бела Вита Резиденс)

Подписаният [имена и данни],

като собственик на [точно описание на Имота, правото на собственост върху който или върху идеални части от който принадлежи на Собственика, и/или на Жилищната Сграда или част от такава, която принадлежи на Собственика]

съгласно [посочване на акта, по силата на който е придобито правото на собственост],

с настоящото заявявам, че съм запознат с Правилника за вътрешния ред в жилищен комплекс "Bella Vita Residence", екземпляр/и от който е приложен към настоящата декларация и неотменимо и безусловно:

(а) приемам Правилника и допълнителните правила;

(б) се съгласявам с установените в Правилника условия и се задължавам да ги спазвам.

Подпис:

(три имена

REGULATIONS OF INTERNAL ORDER IN THE GATED RESIDENTIAL COMPLEX

"Bella Vita Residence" (Бела Вита Резиденс)

I. Preamble

The present Regulations of internal order ("**Regulations**") contain the rules, regarding the public relations, referring to the management of the common parts of buildings in the Condominium (C) regime, the belonging common areas, as well as the rights and obligations of the owners, users and residents of individual sites or parts of them, according to the Condominium Management Act (CMA) in residential complex "Bella Vita Residence", as well as the regime of use and management of the real estates (land and buildings) and the facilities in the complex, which do not fall into the scope of the Condominium. Their purpose is to provide conditions for good coexistence and for the creation and maintenance of a harmonious living environment on the territory of the Complex.

The present Regulations are adopted by the Investor (SELLER/EXECUTOR) under the agreement for purchase-sale of real estate and are intended to apply to the Investor, the Management and Maintenance Company, and any person, who has entered into a preliminary or final agreement for purchase-sale of a real estate on the territory of the Complex, a lease agreement, a use agreement, as well as to the members of his/her family, permanently living or temporarily residing on the territory of the Complex, to his/her guests or the guests of his/her family members and for all other persons, mentioned below in the present Regulations. These Regulations also apply to any subsequent owner of the property to the original owner, as specified below in the Regulations.

The basic Regulations, concerning access, security, parking, etc. are announced at the entrances of the Complex, so that every resident or visitor of the Complex can get acquainted with them.

The present Regulations are applied in accordance with the mandatory provisions of the Bulgarian legislation and are not intended to prevent or circumvent their application. They do not exclude in any way the Regulations, contained in the other agreements, concluded between the property owners in the Complex and the Investor or the Management and Maintenance Company. Their function is to supplement these documents.

II. Description of the Complex

The residential, commercial and other units in the Complex are intended for use as intended, sale or rent.

The good and undisturbed coexistence, as well as the success of the whole project in the long run depend on the care of each of the residents and visitors of the Complex for the good condition of the property as a whole, the facilities and the services in the Complex and the maintenance of the Complex by the initially hired or established by the Investor professional Management and Maintenance Company, respectively on the subsequent selection and decisions of the competent persons and bodies, according to the provisions of CMA.

Definitions:

For the sake of clarity in the interpretation of these Regulations, some of the more important terms are defined and used in the Regulations, as follows:

Complex: The residential complex "Bella Vita Residence", with the construction and management of which the Investor is engaged, situated in Varna, Primorski district, Taushan Tepe area, 1 Nikola Tanev Str., located in a property with identifier: 10135.2039.191 and which includes (not exhaustively listed): four sections (blocks), consisting of apartments,

offices, shopping complex (store) with housings, underground garages, above-ground parking spaces, green areas, networks and facilities of the technical infrastructure, children's and sports playground, landscaping, regardless of any subsequent changes in the name, the identification data and the sites, included in the Complex.

Property: Regulated plot of land, included in the territory of the Complex.

Built-up Property: Regulated plot of land, included in the territory of the Complex, on which one or more Residential Buildings and parking lots have been built or are to be built.

Residential Building: Any of the buildings constructed or planned for construction in the Complex, representing residential buildings within the meaning of the Spatial Planning Act, in which there are apartments and offices located.

Commercial and service buildings: Buildings with predominant non-residential purpose, built in the Complex.

Owner: Any person (including the Investor) who owns the right of ownership over: (a) a Residential Building or a real or ideal part of such and/or the right to build such; and/or (b) Property or on ideal parts of a Property; and, if this right is held by more than one person, all of them jointly.

Resident: Any Owner and any person who actually uses a Residential Building and/or a Property or a part of such with the consent of the respective Owner.

Visitor: Any person who is not a Resident of the Complex, when he/she is on its territory.

Investor: "Express Guarantion" Ltd., registered in the Commercial Register and the Register of the Non-profit Legal Entities of the Registry Agency, UIC 020916641, regardless of any changes in the name, identification data, legal form, ownership or management of this company, as well as each of its successors, and in case of more than one successor - all jointly.

Management and Maintenance Company: A legal entity, performing the activities for management of the common parts of the Complex and their maintenance.

Management and Maintenance Agreement: The agreement for management and maintenance of a real estate, concluded between the Owner and the Investor/the Management and Maintenance Company.

III. Basic Principles

Legality

3.1. All Residents and Visitors of the Complex, including the Investor and his/her employees, the Management and Maintenance Company and his/her subcontractors and employees, are obliged, within the Complex, to comply with the laws and regulations in force in Bulgaria, and not to harm or endanger the life, health, property and all the rights and legitimate interests, recognized by the Bulgarian law among themselves, as well as to third parties.

Taking the care of a good owner

3.2. Each Owner/User/Resident, Tenant and/or Visitor of the Complex is obliged to carefully protect and manage their own or rented properties, markings, parking lot, signs, landscaping and all green areas, common areas, infrastructure and all the facilities and equipment, including the ones, intended for recreation, sports and children's plays, all premises for use of the services, as well as all other sites in the Complex, which are owned by the Investor, the Management and Maintenance Company or third parties. Each Owner or Resident shall manage and maintain the terraces and yards to his Property with the care of a good owner.

Damages liability. Principles for damages elimination.

3.3. Each Owner/Resident is responsible for the preservation of his/her site, the adjacent land and the belongings that are his/her property, the common parts of the buildings, as well as for the overall good and aesthetic appearance of the Complex. The owners and residents of yards and terraces, belonging to their Sites are obliged to clean them in a timely manner, eliminate all damages, leaks

and the like, in order to ensure undisturbed use and avoid causing damage or other inconveniences to the other Owners/Residents and/or to their sites and property. In the event of a damage, they shall be compensated by the offenderand, if he/she is a minor - by his/her parents/guardians/custodians.

3.4. Each Resident is also liable for all damages, including the costs for their elimination and repair, caused or incurred as a result of carelessness by him/her or by persons of his/her family, for whom he/she is responsible or his/her guests and visitors or his/her pets, both on the site and the belonging land, used by him/her, and on the sites, land, infrastructure, facilities, equipment and property of other Residents of the Complex, the Investor, the Management and Maintenance Company or third parties.

3.5. A resident or visitor, who has caused (with action or inaction) damage to another's property, owes compensation to the owner of the damaged property in accordance with the provisions of the current Bulgarian legislation.

3.6. In the event that it is not possible to establish who has damaged the property and the damage is not covered by any insurance against such a damage, the risk is borne by the owner of the damaged property. In this case, if the damage is inflicted on the site, land or property of a resident, the risk is borne by him/her. In case the damages are inflicted on property that is in co-ownership (ideal parts of the Property, common parts of the condominium or common parts of the Complex), all co-owners bear the risk of damage to the co-owned property, in accordance with their participation in the co-owned property.

3.7. Each Resident has to take the appropriate care for the individual safety of each member of his/her family, visitor or guest, as well as to abide to the Rules for security and access to the Complex provided in these Regulations and those, provided by the Company, responsible for the access and security in the common parts of the Complex.

3.8. In case of force majeure (fire, flood, earthquake or other similar natural disasters, or a state of civil crisis, war, uprisings and other similar or coercive or restrictive acts of the country) or if necessary to limit the occurrence of major damage, the Residents may take action to preserve their own property or the property belonging to third parties. In such a case, they are obliged to take the necessary care to preserve their own property and, if possible, the property of others. The residents who have incurred the necessary expenses for the preservation of other people's property, including property belonging to the Investor, the Management and Maintenance Company or third parties, are entitled to reimbursement by the respective owner of the incurred costs, after a written request to the appropriate person within a reasonable time.

Prohibition of certain activities

3.9. The Residents of the Complex understand and agree that in view of the peaceful coexistence and use of the common parts of the Complex, the following activities are prohibited on its territory: mass religious propaganda, retail, begging, other activities prohibited by law, organizing political rallies and mass agitation and other similar events, creating conditions for deterioration of the living conditions in the complex (e.g. increased noise levels, pollution, violation of personal space etc.).

3.10. The Residents are not allowed to use loudspeakers or public information and direct targeting systems to advertise goods or for other purposes. The residents are obliged not to allow the creation of noise through music, gatherings, work and in any other way that interferes with the peaceful use of the property of their immediate neighbors and all other Residents. The creation by any action of noise with a sound level above the permissible values for residential areas is prohibited before 8 am and after 10 pm, as well as between 2 pm and 4 pm.

3.11. The Residents are not allowed to create prerequisites for gathering of large groups of people in their sites, Properties or on the territory of the Complex, and when necessary, the Management and Maintenance Company shall be notified in advance in writing, as well as all immediate neighbors and those neighbors, whose peaceful use of their sites and properties could be hindered for some time.

3.12. The Residents have no right to allow the occurrence of dangerous situations, threatening or damaging the property, life or health of the Residents or Visitors of the Complex. It is prohibited to bring on the territory of the Complex, to place and store in the Properties, basements, garages or other premises, which are exclusive property, flammable and explosivesubstances, as well as other substances, materials, facilities, equipment or other objects that could damage the life, health or property of the residents and visitors of the Complex, including the placement of weights, whose weight is threatening the structure of the building.

3.13. The Residents in the Complex have no right to leave their pets unattended, as well as to walk them outside their sites and properties without the necessary safety equipment (leashes, muzzles, etc.) They are obliged to vaccinate them with all the required vaccines and to abide to all the safety measures, hygiene

measures (including the cleaning of the Properties and other parts on the territory of the Complex), imposed by the Bulgarian legislation.

3.14. Placing plates, graphic signs, advertisements, messages, interior inscriptions, posters, paintings, wallpapers, mirrors, etc. on the facades of the Residential Buildings or changing the type and colour of the paint on the facade, type and flooring of the terraces and balconies, windows, installations, roofs, foundations of the buildings and all other elements of the standard equipment of the site or the Property or the rest of the territory of the Complex, which could change the appearance of the site or threaten to damage it, is allowed only after the explicit written consent of the Management and Maintenance Company and/or the Investor. If such a change is agreed with the Management and Maintenance Company and/or the Investor and the latter give their written consent for its implementation, it shall be made in compliance with the requirements of the Bulgarian legislation. The same applies to the installation of satellite dishes, air conditioners or air conditioning units and other similar facilities on the balconies and terraces of the sites, on the facades or roofs of the sites or in the Properties. In order to preserve the beautiful appearance of the complex, the owners agree not to hang the laundry above the level of the balconies sills.

3.15. The Residents of the Complex are obliged not to allow the creation and spread of odors that interfere with the undisturbed use of the sites of their immediate neighbors or the other Residents of the Complex.

3.16. The Residents may change the locks on the front door of the multi-family buildings or their mechanisms, or install additional locks, chains, etc., only after prior approval and consent of the Investor and/or the Management and Maintenance Company. Residents are not allowed to change the exterior doors of their sites or garages without the prior consent of the Investor and/or the Management and Maintenance Company.

3.17. Parking in the underground parking lot and in the above-ground parking spaces is allowed only for the owners, users or the tenants of the respective parking space. Only one car can stop or be parked in one parking space. It is not allowed to perform repair works on the parked vehicles in the Complex. The mandatory maximum speed in the complex is 10 km/h. The use of sound signaling and forcing of vehicles on the territory of the complex is prohibited. It is forbidden to wash vehicles on the territory of the complex.

3.18. Smoking is prohibited in the interior common areas of the complex (staircases, elevators, underground parking), as well as on the sports and children's playgrounds.

3.19. It is forbidden to place personal belongings, construction materials, flammable or dangerous substances, waste, etc. on the staircase landings, stairs and other common areas in the complex.

3.20. It is forbidden to throw items, construction materials, waste, liquid hazardous substances, motor oils and other petroleum products in the sewerage system. When the cause of the clogging or damage of the sewerage is established, the costs for its restoration shall be borne by the relevant offender.

IV. Use and administering the Residential buildings, Built-up properties and Common parts in the complex

Exclusive ownership and co-ownership. Rights and obligations.

4.1. The owners are exclusive owners of their Residential Buildings, respectively individual sites in Residential Buildings (collectively referred to as "sites"). The owners have all the rights and obligations, related to their right of ownership, provided by the Bulgarian legislation, with the exception of those rights, the exercising of which is limited under these Regulations.

4.2. The co-owners of ideal parts of the Built-up Property agree that when separate areas of the property are intended for belonging to an individual site or building, in accordance with the accepted distribution of use under the approved General plan (situation) of the complex – Appendix to the present Regulations, shall not impede the exercise of the right of ownership by the entitled persons. The use of the respective belonging terrain is carried out by the entitled persons, making efforts and being responsible for preserving the landscaping and its aesthetic appearance.

4.3. The owners are not allowed to execute excavation and other similar works (construction works, such as construction of swimming pools and fountains) on the territory of the Complex, to install infrastructure other than the one originally installed by the Investor, as well as to create permanently attached buildings or other buildings (houses for pets, gazebos, playgrounds, facilities, etc.), without the express written permission of the Investor and/or the Management and Maintenance Company. Upon reaching a positive agreement, the respective owners shall perform the activities in compliance with the

law.

4.4. The owners agree that the activities, related to planting, landscaping, maintenance and watering of the landscaping of the Properties and the entire territory of the Complex are performed by the Investor and/or the Management and Maintenance Company for the Complex. In case an Owner wishes to perform any of these activities himself/herself, he/she is obliged first to obtain the consent of the Investor and/or the Management and Maintenance Company, and secondly to perform the activities as often and in such a way that the overall landscaping and maintenance of the green areas in the Complex to be in accordance with the landscaping project and the recommendations for the used plant species, provided by the landscape architects, hired by the Investor and/or the Management and Maintenance Company. The fact that an Owner performs all or some of the landscaping and maintenance activities in the Property does not give him grounds to request a reduction of the general management and maintenance fee, set by the Investor/Management and Maintenance Company, respectively by a Decision of the Condominium General Meeting, in the respective Management and Maintenance Agreement.

4.5. The owners agree that any kind of superstructure, extension or construction of any temporary or permanently attached to the ground or their sites buildings (garages, gazebos, temporary buildings, floor extensions, glazing or use of balconies, extension of terraces, etc.) cannot be performed in whole or in part, without the explicit written permission of the Investor and/or the Management and Maintenance Company and the respective permits and compliance with the requirements of the law. The co-owners of the land property are obliged to observe the normative provisions and requirements when performing superstructure, extension and other construction-installation works in the co-owned property and are responsible for the legal consequences, arising from their actions.

4.6. The owners undertake to observe the established rules in the complex, specifying the method of charging electric cars and other electric vehicles.

4.7. Drivers of scooters, bicycles, skateboards and other means of transportation and sports shall follow the established traffic and parking rules in the complex. During the time when these vehicles are not in use, they cannot be left (parked) on the internal streets, on the sidewalks, in the green areas or in other common parts of the complex. The storage (parking) of such vehicles takes place within the boundaries of the individual property, which the driver has the right to use.

Condominium

4.8. The owners of apartments, located in residential buildings in condominium regime, understand and agree that with regard to the common parts of the building (roof, foundations, common walls, belonging land, etc.) the Management and Maintenance Agreement, concluded under art. 2 of Condominium Management Act, is applied with priority, and when it cannot be applied or there is no regulation in it, the condominium regime according to Condominium Management Act and the other relevant legislation is applied.

4.9. The obligation for preservation and repair of the common parts in the complex is for all co-owners in the condominium. They shall participate in the expenses in accordance with their participation in the condominium under the procedure, described in the Management and Maintenance Agreement, concluded with the owners of individual sites in the Complex. All other clauses of the present Regulations shall respectively apply to the common parts in condominium regime too.

Repairs and maintenance

4.10. The Residents obtain the possession of their properties in a form that is mutually agreed with the Investor. Subsequent changes that are visible to the other residents of the Complex (such as painting of facades, replacement of windows or window frames, glazing of balconies, installation of awnings, installation of any facilities on balconies and terraces, installation of facilities on the terraces on the ground floor levels, etc.), without the explicit written consent of the Investor and/or the Management and Maintenance Company, are prohibited. Placing of flowers on balconies and terraces in a way that does not pose a danger to third parties is allowed.

4.11. The Investor and/or the Management and Maintenance Company have the right to refuse to give their consent to the above changes, in the event that the change would impair the appearance of the Complex, as it was created according to the approved General plan and approved Architectural projects or the change would lead to hindering the use of the Properties or Residential Buildings by the other Residents of the Complex, hindering the work of the Management and Maintenance Company, risk of damaging the property and the like.

4.12. Changes, directly or indirectly related to the installations or the interior walls in a site, shall be agreed and approved in advance with the Management and Maintenance Company and/or the Investor, and such approval may be refused, if the requested changes are not permitted by law or lead or may lead to restriction of the use of the neighboring Sites/Properties. If an Owner makes changes in the installations or interior walls without prior approval under the previous sentence and the competent authorities and this is found out by a third party, the Management and Maintenance Company or the Investor, and if the changes lead to restriction of use of a neighboring Site/Property, the Owner is obliged to either restore the original situation, or to compensate the Owner, whose rights of use he/she restricts. In case of repair works, necessary due to damage in their own or another owner's site or Property, the Residents are obliged to provide access to their Properties and sites and to ensure the protection of the belongings in them from potential damage during the repair.

Administering

4.13. With the adoption of the present Regulations each Owner of co-owned Property, pursuant to art. 33 and art. 66 in connection with art. 33 of the Property Act, irrevocably agrees each of the other Owners of the same Property to administer in the manner and at the price and conditions at his/her discretion, with their own ideal parts of the Property, and each of the Owners of the Residential Buildings, built in the Property or parts of them, to administer in the manner and at the price and conditions at his/her discretion, with his/her own Residential Building or individual site in it, but only on condition that: (a) together with the right of ownership over the Property, the respective ideal part of the building (land) is transferred, and vice versa; (b) the acquirer has accepted the present Regulations under the provision therein, as well as, if such available, has entered into a relevant Management and Maintenance Agreement.

V. Regulations for use on the territory of the Complex and the common parts

Access and security

5.1. Residents of the Complex agree that the security of the common parts in the area of the Complex is also carried out through video surveillance and access control, subject to compliance with all legal requirements related to this type of security.

5.2. Pedestrian and vehicular access to the Complex is carried out only through the designated entrances/exits, through the use of a chip, access card or other automated system, introduced by the Investor and/or the Management and Maintenance Company..

Landscaping and maintenance

5.3. The landscaping and the maintenance of the landscaping shall be performed only by the Investor and/or the Management and Maintenance Company, except in the cases provided for in the present Regulations.

5.4. The residents of the Complex are obliged to preserve the common parts in the Condominium, the other common parts of the Complex and the landscaping of the park in the Complex. The Residents has the right to use the green areas for rest and walk.

5.5. The residents and visitors are liable for damaging green areas.

Infrastructure and communications

5.6. The infrastructure, located under the streets, belongs to the Investor or to a third party (municipal company or other utility/servicing company), to which the Investor has assigned its construction. The infrastructure extends from a point, outside the territory of the Complex, to a certain point (end point), in a Residential Building. The part of the infrastructure, located between the end point in a Residential Building, representing condominium and a certain point in each individual site in this building, is common for all Owners of individual sites and they bear the risk of its damage or loss.

5.6.1. The installation of electrical appliances or other appliances and installations that do not meet the technical standards and safety norms, approved for the country, is not allowed in the Residential Buildings.

Lighting

5.7. The Investor and/or the Management and Maintenance Company takes care of the regulation of the lighting and its maintenance.

Cleaning. Waste.

5.8. The Residents are obliged to dispose of the waste only at the designated places and to observe the procedure for waste collection, determined by the Investor and/or the Management and Maintenance Company, including, if possible for eventual sorting of different types of waste, for which specific places are provided.

5.9. It is absolutely forbidden to throw out waste through the balconies and in all common parts of the Complex.

5.10. All Owners are responsible for paying the waste fee due and other state and local taxes and fees, related to the property.

5.11. The Management and Maintenance Company is responsible for cleaning the common parts of the Complex, as specified in the Management and Maintenance Agreement.

VI. Management and Maintenance Agreement and Management and Maintenance Company

6.1. All Owners are obliged to conclude and adhere to the provisions of the Management and Maintenance Agreement with the Investor and/or the Management and Maintenance Company, including to pay the general management and maintenance fees, for the repair and the renovation fund and the guarantee deposits, specified therein. The Investor has the right to be replaced as a party to the management and maintenance agreement by a third party, designated by him/her, as well as to assign by Contract to another natural or legal person, selected by him (Management and Maintenance Company) to perform the rights and obligations, and to bear the responsibility in the sense of the Management and Maintenance Agreement, concluded with each of the Owners, about which he/she promptly notifies the owners of sites in the Condominium by e-mail or by posting notices in a public place in the Complex.

6.2. The Management and Maintenance Company: (a) have the rights, obligations and responsibilities in accordance with the present Regulations and the Management and Maintenance Agreement, concluded with each of the Owners and the Investor or the Management and Maintenance Company; (b) may exercise the rights and perform obligations of the Investor, arising from the present Regulations, when authorized to do so by the Investor, which is brought to the attention of the Condominium and all owners of sites, including the residents of the Complex; (c) may propose to the Investor amendments and supplements to these Regulations.

6.3. The Management and Maintenance Company fully accept the so prepared Regulations in the Complex, and are obliged in all their actions to be guided by the Regulations, the provisions of the concluded Management and Maintenance Agreement, as well as the applicable provisions of the Condominium Management Act and the rest of the legislation.

VII. Entry into force and effect of the Regulations. Penalties for violation.

7.1. The present Regulations shall enter into force: (a) for the Investor - from the date of their preparation; (b) for each Owner - from the date on which he/she has given his express consent to their adoption or from the date of entry into the rights of the owner who has adopted the Regulations (c) for the Management and Maintenance Company - from the date of the Contract for assignment, concluded with the Investor/replacement of the latter as a party.

7.2. The consent for acceptance of the present Regulations is made by an explicit declaration with notarized signature, with a copy of these Regulations attached and with the following content: "*The undersigned* [name and data], *as the owner of* [exact description of the Property, the right of ownership on which or on ideal parts of which belong to the Owner, and/or to the Residential Building or part of one, which belongs to the Owner] *in accordance with* [specification of the act by virtue of which the right of ownership has been acquired], *I hereby declare that I am acquainted with the Regulations of the internal order in residential complex "Bella Vita Residence", a copy (s) of which is attached to this declaration and I irrevocably and unconditionally: (a) accept the Regulations and the additional rules; (b) I agree with the rules, established in the Regulations and undertake to comply with them.*" In addition to the declaration, the consent can be given in the relevant title deed of ownership (notary deed or

another document).

7.3. With the adoption of these Regulations, each Owner is obliged when administering the Property or part of the Property, owned by him, respectively a Residential building or part of such, to ensure the signing of the declaration under art. 7.2. by the acquirer and to provide an original or notarized transcript to the person, performing the functions of a Professional House Manager (Condominium Manager), the Condominium, respectively the Investor and the Management and Maintenance Company, and until then he/she is responsible for compliance with the present Regulations by the acquirer.

7.4. The Condominium, the Professional House Manager (Condominium Manager), respectively the Investor or the Management and Maintenance Company, shall keep originals or notarized transcripts of all declarations at their disposal, certifying the acceptance of the present Regulations by the Owners. Upon request, the respective person is obliged to provide each Owner a free access to the specified documents, as well as the opportunity to prepare copies and transcripts of them at the expense of the person who has requested them.

7.5. If the law allows or will allow in future entry of the present Regulations and/or the declaration of each Owner for joining it, in the property or another similar register, the Condominium, the Investor, the Management and Maintenance Company and any other person, authorized by law, has the right to request such an entry.

7.6. The preparation of the present Regulations by the Investor, as well as the consent of each Owner for their adoption shall be considered: (a) an irrevocable stipulation for observance of the Regulations established in favor of all other Owners and other persons, who according to these Regulations have the right to use the Properties, as well as with respect to the Investor and the Management and Maintenance Company; and (b) acceptance of the same arrangement, made in their favor by all other Owners through their adoption of these Regulations.

7.7. Reasonable amendments, additions and other changes to the Regulations of the internal order, in view of the good functioning of the Complex, may be made by the Investor on his own initiative, on the initiative of the Management and Maintenance Company and/or on the motivated initiative of the General meeting of the Condominium, made at the request of the owners, representing more than 67% of the area of the individual sites in the complex. The Owners shall be notified of the amendments made to the Regulations of the internal order by their e-mails and/or by placing a notice in a public place in the Complex, and/or by publishing the amendments on the official website of the Complex, and/or on an Internet platform for information of the Owners.

7.8. The Investor/ the Management and Maintenance Company, as well as the persons, authorized by law, shall control the compliance with the present Regulations and have the right to take statutory actions in case of violation, including the penalties, provided for in the management and maintenance agreement.

VIII. Control and penalties

8.1. The owner, user or resident of the building who violates the Regulations of the internal order of the condominium, established by these Regulations, and creates greater disturbance than usual for the other owners and residents, shall be charged a fine of 50 to 200 BGN for a natural person, or with a property penalty from 200 to 500BGN for a legal entity.

8.2. Upon establishing a violation of the Regulations, a Protocol shall be drawn up in the presence of the offender, which shall be signed by two witnesses. The protocol shall be drawn up by the representative of the Investor or the Management and Maintenance Company. The protocol shall instruct the offender to stop the violation of the Regulations of internal order, as well as shall set a deadline for elimination of the violation. If the violation is not eliminated within the specified period of time, the offender shall be sanctioned in accordance with art. 8.1.

8.3. The representative of the Investor or the Management and Maintenance Company shall enter each protocol in a special Book of Violations, which shall indicate the date of the violation, the date of the protocol, the name of the offender and the apartment/the individual site, description of the violation and the amount of the penalty.

8.4. The amounts collected from the imposed fines and property penalties shall be paid into the "Repair and renovation" fund.

8.5. For damages to the common parts of the building, the owners, users and residents shall be responsible for the full amount of the damage, which does not restrict the victims to claim under the general order, higher compensation for damages and lost profits.

8.6. The imposition and collection of the fines/ property penalties and the appeal of the decisions for their imposition shall be performed under the provisions of art. 57 of the Condominium Management Act.

IX. Applicable law and dispute resolution

9.1. The provisions of the Bulgarian law shall be applied for all unresolved issues.

9.2. In the event of disputes over the interpretation and application of the present Regulations, the parties to the dispute agree first to try to resolve their dispute through the established mediation mechanisms and institutions (voluntary settlement of the dispute with the assistance of a mediator, provided that both parties agree to follow a similar procedure) or, in the absence of a voluntary settlement of the dispute, with the assistance of the competent court.

The present Regulations of the internal order in the gated residential complex „Bella Vita Residence” **is approved by the Investor** *EXPRESS GARANTION LTD.* with OrderNo.003-Y-II from 12.02.2024 of Valentin Dimitrov Valev- manager.

DECLARATION FOR ADOPTION OF THE REGULATIONS OF THE INTERNAL ORDER
IN THE GATED RESIDENTIAL COMPLEX
"Bella Vita Residence" (Бела Вита Резиденс)

The undersigned[names and data],

As the owner of[exact description of the Property, the right of ownership on which or on ideal parts of which belong to the Owner, and/or to the Residential Building or part of one, which belongs to the Owner] in accordance with[specification of the act by virtue of which the right of ownership has been acquired],

I hereby declare that I am acquainted with the Regulations of the internal order in residential complex "Bella Vita Residence", a copy (s) of which is attached to this declaration and I irrevocably and unconditionally:

- (a) accept the Regulations and the additional rules;
- (b) agree with the rules, established in the Regulations and undertake to comply with them.

Signature:

full name

ОБЩИ ЧАСТИ

| | | | |
|--|--|--|--|
| | ОБЩА ЧАСТ - ПОКРИВ | | ОБЩА ЧАСТ - БИТОВИ ОТПАДЪЦИ |
| | ОБЩА ЧАСТ - АСАНЬОР И СТЬЛБИЩЕ НА ВСИЧКИ ЕТАЖИ | | ОБЩА ЧАСТ - ПАРКОВА ЗОНА И ОЗЕЛЕНЯВАНЕ |
| | ОБЩА ЧАСТ - ВЪНШНИ ПЕШЕХОДНИ ЗОНИ | | ОБЩА ЧАСТ - ЗОНА ОТДИХ И ВЪНШЕН ФИТНЕС |
| | ОБЩА ЧАСТ - ОЗЕЛЕНЯВАНЕ | | ОБЩА ЧАСТ - СПОРТНО ИГРИЩЕ |
| | | | ОБЩА ЧАСТ - ВЪТРЕШЕН АВТОМОБИЛЕН ПЪТ |

ДРУГИ ЗОНИ И ОБЕКТИ

| | |
|--|---|
| | ПАРКИНГ - МАГАЗИН |
| | КПП - ОХРАНА - ВХОД В КОМПЛЕКСА |
| | ВХОД - ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ |
| | ПОКРИВ - МАГАЗИН И ДРУГИ |
| | СТЕНА ЗА РЕКЛАМА, ПОЛЗВАТЕЛ "АКВАТЕК" ООД |
| | ИНДИВИДУАЛНИ ДВОРОВЕ ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ |



ЗАБЕЛЕЖКА:
 Настоящият Генерален план на Жилищен комплекс от затворен тип „Bella Vita Residence” е утвърден от Инвеститора „ЕКСПРЕС ГАРАНЦИОН” ООД със Заповед № 003-У-II от 12.02.2024 г. на управителя Валентин Димитров Вълев.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ОБЩИ ЧАСТИ, ЗОНИ И ОБЕКТИ В ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС "БЕЛЛА ВИТА РЕЗИДЕНС"