

# **ПРАВИЛНИК ЗА ВЪТРЕШНИЯ РЕД В КОМПЛЕКС ПАЛАДИУМ**

## **Раздел 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Този Правилник за вътрешния ред ("Правилник") съдържа основните правила относно ползването, управлението и поддръжката на недвижимите имоти (земя и сгради) и съоръженията в жилищен комплекс "ПАЛАДИУМ", ведно с прилежащите зони към етажните собствениности.

Целта на настоящата регулация е да се осигури база за добросъседски отношения, респективно създаване и поддържане на добра жизнена среда на територията на Комплекса. Правилникът се прилага за всяко лице - собственик, ползвател или обитател на имот в Комплекса, както и за членовете на неговото семейство или на неговото домакинство, живеещи постоянно, временно пребиваващи на територията на Комплекса, за неговите гости или гостите на членове на неговото семейство или домакинство 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.

Правилникът се прилага съвместно и в съответствие със задължителните разпоредби на българското законодателство. Същият не изключва нормите на Закона за управление на етажната собственост и Решенията на Общото събрание.

## **Раздел 2. УПРАВЛЕНИЕ НА КОМПЛЕКСА**

**Органи и нива на управление:**

- **Съвместно Общо събрание на комплекс ПАЛАДИУМ.**
- **Общо събрание на етажна собственост.**
- **Управител/Управителен съвет на етажна собственост на сграда в комплекса.**

### **I. СЪВМЕСТНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА КОМПЛЕКС ПАЛАДИУМ /СОС/:**

/1/ Съвместното Общо събрание на комплекс ПАЛАДИУМ представлява постоянен орган на управление на комплекса, който се състои от управителите на етажните собствениности в комплекса/председателите на управителните съвети на етажните собствениности.

/2/ В съвместното общо събрание участват Председателите на Управителните съвети на етажните собствениности или техни пълномощници, членове на съответните Управителни съвети. Тежестта на гласа на представителя на всяка етажна собственост е равен на процента на участие на съответната етажна собственост в комплекса.

/3/. Съветът на управителите се представлява от председател. Председателят се избира от съветът на управителите с мнозинство от 80% за срок от две години.

/4/ Съветът на управителите има следните правомощия :

1. Взема решения, свързани с поддържането на комплекса ;
2. Определя вътрешният ред в комплекса. Приема, изменя и допълва правилник за вътрешния ред на комплекса;
3. Приема и одобрява задължителни за отделните етажни собствености директиви свързани с поддържането на комплекса. Тези директиви се разглеждат на Общо събрание на съответните етажни собствености, не по-често от един път годишно.
4. Извършва оперативно ръководство и възлага различните дейности по поддръжката на общите за комплекса части.
5. Приема и одобрява план за поддържане на общите части на комплекса, включително и прилежащите зони.
6. Взема решения за ремонти, реконструкции, подобрения, инвестиции и други капиталови разходи, необходими за комплекса.
7. Всички решения се взимат с мнозинство от 80%.

/4/ Председателят на Съвместното Общо събрание има следните правомощия :

1. Представява и председателства Съвместното Общо събрание;
2. Свиква Съвместното Общо събрание по собствена инициатива или по предложение на поне един управител/председател на УС, съгласно процедурата на чл. 18 ЗУЕС;

/5/ При необходимост от решаване на въпрос, касаещ кръга на въпросите съгласно чл. III.2. /2/ от Правилника се провежда заседание на Съвместното Общо събрание при спазване на разпоредбите на реда на чл. 18 ЗУЕС;

/6/. Решенията се приемат с мнозинство от 80%.

/7/ Решенията се вземат с мнозинство от 80%.

/8/. Събранието на Съвместното Общо събрание се свиква и се провежда по общите правила за провеждане на общо събрание съгласно ЗУЕС, не по-малко от два пъти годишно през равни интервали.

/9/. Решенията на Съвместното общо събрание са задължителни за всяка етажна собственост.

## **II. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ НА СГРАДА**

/1/ Общото събрание има следните правомощия:

1. приема, изменя и допълва правилник за вътрешния ред;
  2. избира и освобождава членове на управителния съвет (управител), както и касиер;
  3. избира и освобождава членове на контролния съвет (контрольор);
  4. приема план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, включително и по изпълнение на предписаните мерки в доклада към техническия паспорт, или на други предписания на компетентните органи, както и одобрява годишния отчет на управителния съвет (управителя) за изпълнението му;
  5. приема изменения в плана за извършване на ремонти, когато се налагат непредвидени разходи;
  6. приема решения и за:
    - а) извършване на разходи, които са необходими или неотложни за поддържането или за възстановяването на общите части, за извършване на полезни разходи, както и за определяне на размера на разходите за изпълнението на указанията в техническия паспорт;
    - б) отдаване под наем или за предоставяне за безвъзмездно ползване на общи части на сградата при спазване на нормите за пожарна и аварийна безопасност;
    - в) обновяване на сградата;
    - г) предприемане на подготвителни действия за учредяване на право на ползване, строеж, надстрояване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части при спазване изискванията на действащото специално законодателство;
    - д) поставяне на реклами или технически съоръжения върху сградата;
    - е) изваждане от сградата на собственик, ползвател или обитател по реда на чл. 45 от Закона за собствеността за определен срок, но не по-дълъг от три години;
    - ж) случаите, когато това е предвидено в нормативни актове във връзка с водоснабдяването, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, санитарно- хигиенните норми и предоставянето на други услуги;
    - з) създаване на условия за достъп в етажната собственост на хора с увреждания; и) използване на общите части на сградата и прилежащата ѝ площ при възникнали спорове, както и за спазване на вътрешния ред и санитарно-хигиенните норми;
    - к) присъединяване на сградата към топлопреносната и газоснабдителната мрежа и за прекратяване на топлоснабдяването и газоснабдяването в етажната собственост;
    - л) други въпроси, свързани с управлението на общите части;
- може да приеме решение за управление на общите части за получаване на: а) кредити за извършване на необходим или неотложен ремонт;
- б) кредити за извършване на полезни разходи; в) безвъзмездна помощ и субсидии;
- може да упълномощи управителния съвет (управителя) да приеме решение за извършване на неотложни ремонти или на разходи, които не търпят отлагане;
- може да приеме решение да не избира контролен съвет или контрольор.

/2/ Общото събрание не може да откаже приемане на решение за извършване на разходи, които са необходими за поддържането или за възстановяването на общите части на сградата.

/3/ Общото събрание е длъжно да приеме правилник за вътрешния ред в етажната собственост.

/4/ Приетите решения на общото събрание обвързват и нови собственици, ползватели и обитатели на самостоятелни обекти в етажната собственост.

/5/ Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава примерен правилник за вътрешния ред.

### **III. ДРУЖЕСТВОТО ЗА УПРАВЛЕНИЕ:**

1./ На основание на Решение на общо събрание на отделните етажни собствености могат да се делегират правомощия на специализирано дружество за управление.

### **IV. СПАЗВАНЕ НА РЕДА В КОМПЛЕКСА:**

1/ Права и задължения на собствениците, ползвателите и обитателите в комплекса :

1. Всички собственици, обитатели и посетители на комплекса, са длъжни в границите му да спазват действащите закони и подзаконови нормативни актове и да не увреждат или застрашават от увреждане живота, здравето, собствеността и всички признати от българското право права и законни интереси на трети лица.
2. Всеки обитател и посетител на комплекса се задължава да пази и стопанисва с необходимата грижа своите собствени или наети обекти, прилежащата земя към тях, оградата, алеите, маркировката, паркингите, знаците, озеленяването, и всички озеленени площи, инфраструктурата и всички съоръжения и оборудване.
3. Всеки собственик, ползвател и 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.
4. Всеки собственик, ползвател и обитател е отговорен и за всички вреди, включително и разходите за тяхното отстраняване и поправяне, нанесени от него или от лица от неговото семейство, за които той носи отговорност или негови гости и посетители, както върху ползвания от него обект и прилежаща земя, така и върху обектите, земята, инфраструктурата, съоръженията и оборудването на други собственици, ползватели и обитатели в комплекса, на дружеството за управление и поддръжка или на трети лица.
5. Всеки собственик, ползвател, обитател или посетител, който е причинил вреда върху чуждо имущество незабавно дължи обезщетение на собственика на повреденото имущество съобразно разпоредбите на действащото българско законодателство. В случай че вредите са нанесени върху имущество, което е в режим на съсобственост (обща части от етажната собственост или обща части от комплекса /прилежащи зони/) причинителят на вредата е длъжен да възстанови всички причинени вреди в първоначалния им вид или да заплати на съответната етажна собственост размерът на всички реално причинени вреди, ако са върху обща части на сградата на етажната собственост или на съответната

й прилежаща зона съобразно схема, неразделна част от Правилника.

6. Всеки собственик, ползвател и обитател трябва да полага необходимата грижа с оглед на индивидуалната безопасност на всеки един член от неговото семейство, посетител или гост, както и да спазва правилата за сигурност, охрана и достъп до комплекса, предвидени в настоящия Правилник и тези, предоставени от дружеството.

## 2/ Забрани за конкретно определени дейности:

1. Собствениците, ползвателите и обитателите на комплекса разбират и се съгласяват, че с оглед на спокойното съжителство и ползване на общите части на комплекса, на неговата територия са забранени следните дейности: вдигане на наднормен шум, замърсяване, амбулантна търговия, просия, религиозна пропаганда, организиране на политически митинги и масови агитации и други подобни смущаващи дейности.
2. Собствениците, ползвателите и 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 обектите (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, като и между 14 и 16 часа.
3. Собствениците, ползвателите и 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 да се потърси предварителното писмено съгласие от страна на дружеството 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.
4. Собствениците, ползвателите и 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 обектите (независимо от техния вид), на лесно запалими вещества както и на други вещества, материали, съоръжения, оборудване или други предмети, които биха могли да увредят живота, здравето или имуществото на обитателите и посетителите в комплекса.
5. Собствениците, ползвателите и 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.

6. Забранява се 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 фасадата, 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.
7. Поставянето на сателитни антени и други подобни съоръжения на балконите и терасите на обектите или върху покривите на обектите или в имотите се извършва по начин, указан в Правилника за вътрешния ред, приет от всяка една от етажните собствениости.
8. Собствениците, ползвателите и обитателите в Комплекса са длъжни да не допускат създаване и разпространяване на миризми, които пречат на необезпокояването ползване на обектите на техните непосредствени съседи или на останалите обитатели в комплекса.
9. Собствениците, ползвателите и обитателите не могат да сменят ключалките на входните врати на жилищните сгради или техните механизми, или да монтират допълнителни ключалки, вериги и др. под. без предварително решение на общото събрание на етажната собственост в съответната сграда.
10. Собствениците, ползвателите и обитателите нямат право да извършват изкопни и други подобни работи (строителни работи като изграждане на басейни и фонтани) в имотите и въобще на територията на комплекса, да поставят инфраструктура, различна от първоначално поставената, както и да създават трайно прикрепени постройки към земята или други постройки (къщички за домашни любимци, беседки, съоръжения и прочие.
11. Собствениците нямат право да извършват несъгласувани дейности, свързани със засаждане, озеленяване, поддръжка и поливане на озеленяването, освен с решение на Съвместното Общо събрание. Поддръжката на зелените площи се осъществява от дружеството за управление и поддръжка.
12. Собствениците, ползвателите и обитателите нямат право да развалят и/ или променят изградените елементи в комплекса (в това число и растителни такива), като например преградни съоръжения чрез растителност и други елементи.
13. Собствениците, ползвателите и обитателите нямат право да ограждат имотите с каквито и да било огради, различни от създадените на базата на одобрените проекти.
14. Забранява се 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 на балкони, пристрояване на тераси и други), освен в случаите

когато законът допуска това.

15. Собствениците на самостоятелни обекти в сградите на етажните собствености на територията на комплекса са длъжни, че при разпореждане с недвижимите си имоти всеки един от тях ще запознае последващият потребител на имота с Правилника, а последният се задължава да спазва Правилника за вътрешния ред на комплекса и се съгласява с неговите условия.
16. Последващи несъгласувани промени, които са видими за останалите обитатели в комплекса са изрично забранени.
17. В случай на ремонтни работи, наложили се поради повреда в собствен или чужд обект или имот, собствениците, ползвателите и 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.
18. Собствениците, ползвателите и обитателите нямат право да замърсяват по какъвто и да е начин общите части, а в случай на замърсяване са длъжни незабавно грижливо да почистят замърсените от тях части.

## **V. ПОЛЗВАНЕ НА ТЕРИТОРИЯТА НА КОМПЛЕКСА И ОБЩИТЕ ЧАСТИ**

### **1. Достъп и портиерски надзор.**

1. Територията на комплекса и входът към него се наблюдава от портиер.
2. Обекти на наблюдение са всички външни открити части на комплекса.
3. Достъпът до Комплекса се осъществява единствено през обозначеният за това вход и съответния режим на преминаване.
4. Преминаването на пешеходци през гаражните врати е забранено.
5. Собствениците, ползвателите и обитателите се легитимират и осъществяват достъп до комплекса чрез предоставените им електронни чипове или ключове.
6. Портиерът има право да спре всеки, който не притежава оторизация за достъп, не може да се легитимира като обитател на комплекса, не посочва причина за посещението си, видимо е пиян, дрогиран или агресивен, буди съмнение и крие риск за сигурността на комплекса, както и живота и здравето на обитателите, извършва хулигански действия, извършва просия и др.
7. При посещение на външни за комплекса лица при собственик, ползвател или обитател на недвижим имот в комплекса, портиерът има право да изиска легитимацията на лицето, чрез представяне на личен документ, както и целта на посещението и лицето, при което ще посети. При отказ на посетителя да предостави тази информация на портиерът, последният може да не допусне лицето до територията на комплекса, дори и при условие, че собственик,

ползвател или обитател легитимира лицето като свой гост, като включително следва да се сезират правоохранителните органи.

## **VI. ПРАВИЛА ЗА ДВИЖЕНИЕ В КОМПЛЕКСА. ПАРКИРАНЕ.**

1. Движението с автомобили, други МПС и велосипеди, ролери и подобни средства в Комплекса е строго регулирано.
2. Автомобилите и други МПС се движат само по обозначените за това вътрешни улици (алеи) със скорост не по-голяма от 5 км в час или по-малка, определена от компетентните държавни органи. Посетителите на комплекса паркират автомобилите си на обозначените за тази цел места и паркоместа и то по начин по който да не пречат или да не затрудняват движението на автомобилите, както и на пешеходците на територията на комплекса.
3. При посещение на външни за комплекса лица – гости на собствениците, ползвателите и обитателите, същите имат право на достъп до територията на комплекса и на престой на автомобилите им, само при условие, че собственикът, ползвател или обитател при когото лицето е отседнало предостави регламентирано паркомясто.
4. Абсолютно забранено е извършването на ремонтни дейности на автомобили, смяна на масла и всякакви дейности, които биха създали риск от замърсяване или увреждане на комплекса.
5. Спирането и паркирането на автомобили във вътрешното пространство е забранено. Изключение се прави само за специализирани автомобили на Бърза помощ, Противопожарните служби и други специализирани служби, за времето през което изпълняват служебните си задължения.
6. Не се разрешава спирането или паркирането на автомобили или извършването на товаро- разтоварни дейности на алеи, рампи, тротоари, зелени площи, в близост до кошове за отпадъци и други, различни от определените за тази цел места, както и спирането, което би попречило на движението, би нанесло щети на околното пространство или би нарушило спокойното ползване в комплекса.
7. При нарушение на правилата за движение и паркиране, освен мерките, предвидени в законодателството, автомобилите могат да се репатрират за сметка на собственика.
8. Паркирането става само в надземните и подземни гаражни пространства. Забранено е спирането на чуждо паркомясто дори и за кратък престой.

## **VII. ОЗЕЛЕНЯВАНЕ И ПОДДРЪЖКА.**

/1/. Обитателите на Комплекса са длъжни да пазят тревните и зелените площи в Комплекса.

/2/. Обитателите и посетителите на комплекса са длъжни да не замърсяват зелените площи, както и да не извършват каквито и действия по тяхното унищожаване /късане на трева и цветя, копаене и т.н/.

/3/. Обитателите и посетителите носят отговорност за увреждането на зелените площи на територията на комплекса, включително и предвидената в този Правилник парична санкция.

## **VIII. ПОЧИСТВАНЕ НА ОТПАДЪЦИ.**

1. Обитателите са длъжни да изхвърлят отпадъците само на определените за това места и да спазват определения от дружеството за управление и поддръжка ред за събиране на отпадъците, включително и сортиране на различни видове отпадъци, за което има предвидени конкретни места.
2. Абсолютно забранено е изхвърлянето на отпадъци през балконите, на алеите, в парка и във всички общи части на Комплекса.

## **IX. САНКЦИИ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ.**

1. Настоящият Правилник влиза в сила от датата на приемането му на редовно заседание на Общи събрания на етажните собственици в комплекса и е задължителен за всички настоящи и бъдещи собственици, ползватели и обитатели на комплекса.
2. С приемането на този Правилник всеки собственик се задължава при разпореждане с притежавания от него обект, имот или части от тях да запознае със съдържанието на правилника приобетателя.
3. Последният се счита задължен да спазва Правилника дори и прехвърлителя на имота да не е спазил това свое задължение.
4. Решението на Съвместното общо събрание на етажните собственици за приемане на настоящия Правилник е задължително за всички останали собственици и други лица, които съгласно настоящия Правилник имат право да ползват общите части на комплекса , както и в полза на дружеството за управление и поддръжка.
5. Промени в правилника могат да се предлага от всеки собственик, чрез Председателя на Управителния съвет на съответната етажна собственост. Промените се разглеждат от Съвместното общо събрание на етажните собственици. Решенията за промени се взимат с мнозинство от 80%. Промените влизат в сила след гласуването им на общо събрание на етажните собственици.

6. При констатиране на нарушение на правилника от страна на който и да е от собствениците, ползвателите или обитателите на самостоятелни обекти на територията на комплекса всеки един от обитателите на комплекса има право да уведоми управителя на етажната собственост в обсега на която е извършено нарушението.
7. Управителят на етажната собственост заедно с най – малко един собственик на самостоятелен обект в етажната собственост съставят констативен акт за извършеното нарушение в два екземпляра, като единият се връчва на нарушителя, а другият се съхранява от Председателя на етажната собственост.
8. Въз основа на съставения констативен акт за нарушение се налага парична санкция в размер до една минимална работна заплата.

## **Х. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.**

1. За всички неуредени въпроси се прилагат разпоредбите на българското право.