Правилник за вътрешния ред в етажната собственост
с адрес: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг-Запад, ваканционно селище „Елит III", с идентификатор 51500.507.293.1

Съгласно проект на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, утвърден със Заповед № РД 02-14-1111 на основание чл. 7, ал. 7 и чл. 11, ал. 5 от Закона за управление на етажната собственост

I. Общи положения

Чл. 1. Този правилник урежда отношенията между собствениците на имоти
в сградата в режим на етажна собственост, намираща се в област Бургас, община Несебър, **гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг-Запад, ваканционно селище „Елит III"** по повод установяването, поддържането и контрола по спазването на вътрешен ред в сградата, поддържането на общите части на сградата и предвиденото по проект техническо оборудване към нея.

Чл. 2. Собствениците на самостоятелни обекти в сградата, членовете на техните семейства, наемателите и членовете на техните семейства, както и посетителите са длъжни стриктно да спазват разпоредбите на Закона зауправление на етажната собственост (ЗУЕС) и този правилник, по поводупражняване на правата и изпълнението на своите задължения.

Чл. 3. Изпълнението на актовете на органите на Етажната собственост,включително обжалването им се осъществява по реда, предвиден в ЗУЕС.

II. Управление на Етажната собственост

Чл. 4. Органи на Етажната собственост (ЕС) са:

1. общо събрание;
2. Управителен съвет, чийто председател осъществява основно всички разплащания, прави и приема парични преводи.

2.1 Мениджър на комплекса, на когото са възложени част от правомощията на управителния съвет.

Чл. 5.(1) Общото събрание на ЕС може да приема решения по всички въпроси, касаещи вътрешния ред, ползването и поддържането на общите части и др., включително (но не изчерпателно):

1. за приемане, изменение и допълване на правилника за вътрешния ред;
2. за избор и освобождаване на председател на управителния съвет(касиер) и мениджъра на комплекса;
3. определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата, размера на паричните вноски във фонд, "Ремонт и обновяване", приемане на годишен бюджет за приходите и разходите и одобряване на годишните отчети на управителя;

4. 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.

5. за изменения в плана за извършване на ремонти, когато се налагат непредвидени разходи/или да упълномощи управителя да извършва такива без лимит за всяка конкретна нужда;

6. за възлагане на дейности по поддържането на общите части на
сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като
определя и конкретните правомощия, които могат да бъдат възложени за изпълнение на тези лица;

(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.

Чл. 6.(1) Общо събрание на ЕС се провежда най-малко един път годишно.

(2) При организацията, свикването, провеждането и обявяването на взетите решения от Общото събрание се прилагат съответните разпоредби на ЗУЕС.

Чл. 7.(1) Изпълнителен орган на етажната собственост са управителеният съвет и мениджъра.

(2) Управителят се избира за срок не по-малко от 1 година.

Чл. 8. По отношение функционирането и правомощията на управителя, както и при избор на нов управител се прилагат съответните разпоредби на ЗУЕС.

Чл.9 . При смяна на председателя на УС (управителя), съхраняваните документи, както и наличните финансови и други средства, включително банкови сметки и банкови карти се предават с Приемателно-предавателен протокол, който се приподписва от председателя на контролния съвет (Контрольора).

III. Установяване и спазване на вътрешния ред в сградата

Чл. 12. (1) Обитателите и посетителите в сградата са длъжни да използват техническото оборудване в сградата, като асансьори, перални/сушилни, абонатна станция, газова инсталация, електрическа инсталация и т. н., както и прилежащата към ЕС площ, в съответствие с този правилник и специалните указания и инструкции за тяхната експлоатация и стопанисване.

(2) При констатиране на аварии, повреди и/или разрушаване на инсталирано техническо съоръжение, части от сградата и/или прилежащата площ, незабавно следва да се уведомява председателя на ЕС или друг член на управителните органи с цел ограничаване на щетите и своевременно възстановяване на повредите.

(3) По начина, описан в предходната алинея се действа и при констатиране на щетите в отделен апартамент, с цел изясняване на причините за тяхното настъпване, предприемане

на действия по тяхното отстраняване и предотвратяване на повторна повреда, доколкото това е възможно.

Чл. 13. Обитателите и посетителите са длъжни да не допускат замърсяване на общите части, местата за общо ползване и прилежащия терен около сградата. Ако определени дейности в тези пространства са предизвикали замърсяване, отпадъците трябва да се отстранят веднага след приключване на дейността.

Чл. 14. Обитателите са длъжни да не допускат малолетни и непълнолетни членове на техните семейства или временно пребиваващи в жилищата им лица да извършват действия, които нарушават установените правила за вътрешния ред или водят до нанасяне на повреди в общите части на сградата.

Чл. 15. (1) За поведението на посетителите, по повод спазване на установения с настоящия правилник ред, отговорност носят постоянните обитатели на етажната собственост.

(2) При повреждане на общи части, прилежаща площ или техническо оборудване от посетители, те носят солидарна имуществена отговорност с постоянните обитатели.

Чл. 16. Собствениците и наемателите са длъжни да спазват стриктно задълженията си в изпълнение на създадената по чл. 17 организация, съгласно уточнения график.

Чл. 17. Забраняват се свиренето, пеенето, шумния говор и увеселения, използването на озвучителни системи, на перални и съдомиялни машини, извършването на производствени дейности и ремонтни работи, които нарушават спокойствието на останалите обитатели, във времето от 22 до 8 ч. сутринта и от 14 до 16 ч. следобед. Изключения се допускат само с разрешение на председателя на управителния съвет или на управителя.

Чл. 18. Забранява се поставянето на недобре закрепени предмети на балконите и прозорците, застрашаващи сигурността и създаващи опасност за живота и здравето на гражданите.

Чл. 19. Забранява се хвърлянето и възпламеняването на бомбички и други запалителни и избухливи предмети и смеси около сградата.

Чл. 20. Не могат да се поставят вещи, строителни материали,леснозапалими опасни вещества, отпадъци и други предмети на стълбищните площадки, стълбите и други места за общо ползване.

Чл. 21. Забранява се приютяването на бездомни кучета или други животни във входовете, стълбищните площадки и другите общи части на сградата.

Чл. 22. Не се разрешава изливането на вода и изхвърлянето на отпадъци, както и директното отвеждане на дим и газове през прозорците, балконите и стълбищата на сградата.

Чл. 23. (1) Забранява се изхвърлянето в канализацията на вещи,строителни материали, отпадъци, течни опасни вещества, моторни масла и други нефтопродукти, памперси, мокри кърпички, дамски принадлежности и др.

(2) В случай на установяване на причинителя на запушването

или повреждането на канализацията, разноските за възстановяването й са изцяло за негова сметка. Ако не се установи причинителя, то разноските са за сметка на етажната собственост.

Чл. 24. Забранява се в таваните и мазетата да се съхраняват лесно запалими материали, ако не са спазени противопожарните правила.

Чл. 25. Общото събрание на етажната собственост може да установи и други мерки или ограничения с цел да се гарантират тишината, спокойствието, безопасността и редът в сградата.

IV. Контрол и наказания

Чл. 26. (1) Собственик или обитател в сградата, който наруши правилата за вътрешния ред в 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 150 лв., когато е физическо лице, или от 200 до 500 лв., когато е юридическо лице.

(2) Извън горното при неплащане на вноски към ЕС от страна на собственици, наематели и ползватели, домоуправителят може да взема решение за ограничавене достъпа и ползването на намиращия се във ваканционното селище басейн.

Чл. 27. Налагането и събирането на глобите и обжалването на решенията за тяхното налагане се извършват по реда на чл. 57 от ЗУЕС.

Чл. 28. Разпределянето и изчисляването на идеалните части от общите части на сградата, притежавани от всеки собственик се одобрява от Управителния съвет, за което се съставя нарочна таблица, представляваща неразделна част от настоящият Правилник.

V. Заключителни разпоредби

§ 1. Настоящият Правилник е приет от Общото събрание на етажната собственост /Общото събрание на Сдружението на собствениците/, проведено на ..... 202.. г.

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ:
Председател на УС: .....
Членове: 1. .....
2. .....

Приложения:

- Таблица с разпределение на притежаваните идеални части от общите части на сградата за всеки обект.