

Приложение 2 Вътрешен правилник

Първи вариант

Правилник – модел за разделяне правата върху етажната собственост

А. Дефиниции

Член 1

Понятията от Правилника следва да се тълкуват по следния начин:

- а. 'правилник': като правилник за разделяне;
- б. 'сграда': като сградата/сградите, която/които е/са предмет на разделянето;
- в. 'собственик': като притежател на право на собственост върху апартамент по смисъла на член 5: 106, алинея 4 от Гражданския кодекс;
- г. 'общи части': като частите от сградата, както и прилежащата им земя, които съгласно правилника не са предназначени за ползване понастоящем или за в бъдеще като самостоятелно обособена част;
- д. 'общи съоръжения': всички съоръжения/предмети, които са предназначени понастоящем или в бъдеще за ползване от всички собственици или определена група от собственици доколкото същите не попадат в обхвата на предвиденото съгласно буква "г" по-горе;
- е. 'част представляваща частна собственост': като частта или частите от сградата, включваща/и прилежащата им земя, предназначение, в съответствие с правилника, за ползване като самостоятелна обособена част;
- ж. 'ползвател': като лицето, което упражнява ползване според смисъла на член 5: 112, алинея 1 от Гражданския кодекс;
- з. 'сдружение': като сдружението на собствениците съгласно член 5: 112, алинея 1 от Гражданския кодекс;
- и. 'събрание': като събранието на собствениците според смисъла на член 5: 112, алинея 2 от Гражданския кодекс;
- к. 'управителен съвет': като управителния съвет на сдружението на собствениците, състоящ се от един или повече управители, съгласно член 5: 131 от Гражданския кодекс;
- л. 'подразделяне': като разделянето на правата спрямо етажната собственост според смисъла на чл. 5: 106, алинея 2 от Гражданския кодекс. Произтичащите от това права върху етажната собственост се указват като "поделени права" върху етажната собственост" като собственик на подобно право върху етажната собственост се указва като "съсобственик".

Б. Дялове, произтичащи в резултат на разделянето и дялове от задължението да се покрива съответната част от финансовите задължения и разноските, които се налагат на общите собственици

Член 2

1. Всеки собственик има право по отношение на общността в съответствие с притежавания от същия дял, който се определя в правилника.
2. Собствениците имат право да получават общите печалби в съответствие с притежавания от тях дял както е упоменато в предходната алинея.
3. Собствениците се задължават да поемат частта от финансовите задължения и разноски, явяващи се общи за общите собственици/съсобствениците съответстваща на техния дял както е определено в алинея 1 по-горе.
4. В случай на подразделяне, правата и задълженията на собственика на право върху етажна собственост (апартамент) ще се прилагат като права и задължения на съсобствениците в съответствие с клаузите, определени в правилника.

В. Финансови задължения и разноски за сметка на общите собственици/ съсобствениците

Член 3

- Сред финансовите задължения и разноски според смисъла на член 5: 112, алинея 1 от Гражданския кодекс следва да се считат финансовите задължения и разноски за:
- а. извършени във връзка с поддръжката или използването на общите части, общите блага, или запазването на същите;
 - б. Отнасящи се до необходимите ремонтни работи и подновяване на общите части и съоръжения, доколкото същите не са за сметка на определен собственик като последица от настоящия правилник или от законово решение според смисъла на член 5: 121 от Гражданския кодекс и доколкото същите не са включени в б. "а" по-горе;
 - в. Отнасящи се до сдружението;
 - г. Парични суми, използвани за възстановяване на средства от съсобствениците/общите собственици дължими на някои от същите или на трета страна;
 - д. Съдебни или несъдебни разноски свързани с действия в качеството на ищец или ответник от или от името на съсобствениците, без ущърб на дефинираното в член 6, алинея 3;
 - е. Представляващи премии дължими във връзка със застраховки, които са били предписани от правилника или са решение за сключването на които е било взето съгласно член 8 от Събранието;
 - ж. Дължими съгласно правителствени закони доколкото същите не се налагат на собствениците поотделно;
 - з. За отопление, заедно с разходите за отоплителни инсталации, разходите за гориво, разходите за поддръжка на отоплителните инсталации, разходите за администриране на предишни такива , както и разноските за регистрация и

изчисляване на разходите за потребление на енергия, доколкото всичко тук изброено засяга общите инсталации;

и. Разходи във връзка с потреблението на вода от даден собственик на право върху етажна собственост (апартамент) доколкото същите не са включени в отделните разходи на собственици за това;

к. Останалите непокрити разходи, извършени в полза на интересите на собствениците.

Г. Годишен доклад за експлоатацията, бюджета и превеждане на дължимите средства

Член 4

1. След приключване на всяка една финансова година, която се равнява на календарна година, експлоатационният период покриващ съответната година се установява от управителния съвет и се представя за одобрение на годишното събрание. Този експлоатационен период включва печалбите и разходите за съответната финансова година, включително изчислените разходи по поддръжката отнасящи се за повече от една година, пропорционално на продължителността, изисквана за съответните обновителни дейности. В случай, че се вземе решение за създаване на резервен фонд според смисъла на член 32, алинея 1, парична сума, определена от събранието и използвана за създаване на резервен фонд, също се изчислява като част от разходите.

2. На базата на одобрения доклад за експлоатация определените вноски на собствениците се решават от управителния съвет на основание чл. 2, алинея 3, като се отчита, че заменянето на определената вноска съгласно член 5, алинея 2 означава внасянето на авансови вноски и като се приема че това което е било заплатено под формата на авансови вноски се приспада от определената вноска

3. Когато авансовите вноски според член 5 алинея 2 надвишават определените вноски, разликата се възстановява на собствениците, освен ако събранието не вземе друго решение.

4. Когато определените вноски надвишават авансовите вноски, собственикът следва да заплати разликата в рамките на един месец считано от датата на одобрение на доклада за експлоатация.

5. В случай на подразделяне, финансовата година, отчитана от събранието следва да бъде равна на финансовата година съгласно дефиницията на алинея 1 тук по-горе.

Член 5

1. Управителният съвет ще изготвя списък на общите финансови задължения и разходи за започналата или следващата финансова година включително за период пропорционален по продължителност на изчислените разходи според смисъла на член 4, алинея 1, и ще представя същия за одобрение от събранието.

2. При приемане на списъка упоменат в алинея 1 по-горе, събранието определя също и паричните суми, които ще бъдат събирани под формата на авансови вноски от

собствениците както и дяла на всеки един собственик в тези авансови вноски по отношение на всичко изброено в член 2, алинея 3. Собствениците са длъжни да заплащат една дванадесета част от вноската всеки месец, започвайки от дата, определена от управителния съвет.

Член 6

1. В случай, че даден собственик, съгласно член 4 и/или член 5 не е заплатил дължимата на сдружението сума в рамките на един месец след датата от която същата се смята за дължима, той автоматично се смята за допуснал пропуск, без ад е нужно същият да бъде уведомяван за това. Той дължи сума, изчислявана заедно със начисляваната според закона лихва, считано от датата на която съответната сума е станала дължима с повишение от два процента и минимум 5 (пет) евро или друго увеличение по решение на събранието за съответната година. Управителният съвет притежава компетенцията да смекчава тази сума. Член 29 не се прилага в случая.

2. В случай, че даден собственик не е заплатил сумата по определената дължима от същия вноска в продължение на шест месеца след изтичане на съответния срок съгласно член 4, алинея 4, неговото задължение ще бъде прехвърлено на останалите собственици както е определено в член 2, алинея 3, с оглед на техните отношения, независимо от мерките които могат да бъдат предприети срещу проявилия небрежност собственик, и без това да намалява правата на останалите собственици да си възстановят средствата от проявилия небрежност собственик.

3. Собственикът, който не е заплатил своята вноска дължима на сдружението навреме както е упоменато в алинея 1 и 2 е задължен да компенсира всички разходи, извършени от сдружението, включително и за правно съдействие във или извън съда с цел получаване на дължимата към сдружението вноска.

Член 7

1. В случай, че правото на етажна собственост (апартамент) принадлежи на дадена общност, всеки член от общността е персонално отговорен за задълженията, които получава заедно с правата си по отношение на съответната етажна собственост, освен в случаите, когато правото върху етажна собственост (апартамент) е получено в резултат на преразпределяне.

2. В случай на преразпределяне собствениците на правата върху съответния преразпределен апартамент са отговорни заедно за изпълнението на задълженията, които придружават правата върху съответния преразпределен апартамент.

Д. Застраховки

Член 8

1. Управителният съвет ще застрахова сградата срещу щети от вода, бури и пожари при един или повече застрахователи определени от събранието и също

така ще сключва застраховки за отговорности на трета страна, които могат да произтекат за сдружението и за собствениците като собственик на права върху етажна собственост. Освен това, събранието ще притежава компетенции да решава относно сключване на договори с други застрахователи за други рискове или за отговорност на трета страна като управител.

2. Разходите, свързани със застраховането се определят от събранието; застраховката срещу пожар трябва да съответства на сумата, нужна за повторно построяване на сградата; тази сума трябва да бъде периодично проверявана посредством консултации със застрахователя.

3. Договори за застраховане се сключват от управителния съвет от името на събранието и на съсобствениците. Управителният съвет е компетентен да сключва единствено застрахователните договори, описано в първото изречение на алинея 1 от този член, при условие, че същите са съобразени с изискванията на алинея 5 от настоящия член.

4. В случай, че плащанията по застраховките надвишават 1 % от застрахованата стойност на сградата собствениците са задължени да позволят тези свързани със застраховането плащания да бъдат внасяни в отделна банкова сметка, открита на името на сдружението, която следва да бъде открита от управителния съвет. По отношение на паричните средства, които следва да се внасят в тази сметка ще се прилагат член 23, алинеи 3, 4 и 5, с условието, че паричните средства ще бъдат изразходвани за повторно построяване на сградата, вземайки предвид член 5: 136 от Гражданския кодекс. В случай на прилагане на цитирания член, ако даден собственик е в нарушение и застрахователят не е задължен или частично не задължен да заплати сума за компенсация според закона или според условията на застраховката, плащането на дяла на съответния собственик ще бъде за застрахователя.

5. Управителният съвет трябва да се увери, че договорите за застраховки, упоменати в първото изречение на алинея 1 от настоящия член съдържат следната клауза: "Доколкото собствеността на застрахованата съгласно настоящия договор сграда е разделена на права на права на собственост върху отделни апартаменти., ще се важат следните условия:

Акт на нарушение на даден собственик, който според закона или съгласно застрахователните условия е довел до пълно или частично незадължение от страна на застрахователите да изплатят обезщетение на подписалите настоящия договор, прави правата, произтичащи в резултат на застрахователната полица неограничени.

Въпреки горното подписалите настоящия договор ще бъдат упълномощени при подобен случай да изискат възстановяване на част от върнатите суми от този собственик съответстваща на техния дял при условие, че те ясно заявят това свое искане преди изплащането на възстановяваните суми. В случаите на прилагане на член 5: 136 от Гражданския кодекс изплащането на дяла може ще бъде на подписалите настоящия договор, вместо на собственика.

В случаите когато дължимата сума надвишава 1.250 евро, събранието ще определи по какъв начин ще се осъществи изплащането и това ще бъде доказуемо чрез

протокол, подписан от председателя на събранието.”

6. В случай, че събранието вземе решение за възстановяване или повторно построяване на сградата ще се прилагат чл. 5: 136 от алинея 2 до алинея 4 вкл. от Гражданския кодекс и чл. 5: 138 от Гражданския кодекс, вземайки предвид че плащането на дяла от възстановяваните суми на всеки собственик може да се осъществи единствено с упълномощаване на тези, които имат право на ипотека върху въпросното право на етажна собственост (апартамент).

7. В случай, че сумата от компенсацията не е достатъчна за да се възстановяване или ново построяване на сградата, собствениците се задължават да осигурят недостигащата част в съответствие със своя дял както е определено съгласно чл. 2, алинея 3, без това да намалява правото за компенсация за щетите от страна на виновника за тяхното причиняване.

8. Всеки собственик разполага с оторизацията да сключи допълнителни застраховки. В случая, описан в член 5: 119, алинея 2 от Гражданския кодекс, управителният съвет е задължен да сключи допълнителни застраховки.

9. В случай, че ползването на определена част, представляваща частна собственост води до увеличение на застрахователната премия, това увеличение се покрива за сметка на въпросния засегнат собственик.

Е. Ползване, управление и поддръжка на общите части и съоръжения

Член 9

1. Сред общите части и общите съоръжения ще се считат, доколкото такива присъстват, следните:

а. основите, носещите стени и колони, корпусът на сградата, включително и земята върху която същата е построена, зиданите части, както и поговете с изключение на горната им част попадаща в съответните части, представляващи частна собственост , външните стени, включително рамките и стъклата на прозорците, вратите във външните стени или вратите образуващи преграда между обща части част, представляваща частна собственост, балконските конструкции, паранетите, верандите, терасите и коридорите, покривите, комините и вентилационните канали, стълбищата и входната част за инвалидни колички, преградите и решетките доколкото не се засягат частните градински прегради, както и стандартните гръжки на прозорците и вратите от страната на външните стени в сградата.

б. Техническите инсталации с прилежащите към тях части, особено тези за централно отопление (включително радиатори и кранове за радиатори в части, представляващи частна собственост) и за вентилация, събирането на отпадъците, тръбите за извеждане на дъждовна вода и канализацията, , тръбите за подаване на газ и вода, както и водните помпи, електрическите и телефонни кабели, общите антени, проводниците за осветление, асансьорите, алармената инсталация и домофонната система, доколкото тези инсталации не са предназначени за ползване в рамките на една единствена частна част.

2. Даден собственик или ползвател няма право да извършва промени в общите

части или общите неща съоръжения без упълномощаване за това от страна на събранието, също и когато въпросните промени предстои да се извършват в рамките на определена част, представляваща частна собственост .

Член 10

В случай, че съществува съмнение дали част/съоръжение от сградата принадлежи към общите части/съоръжения или не, въпросът се разрешава от събранието.

Член 11

Всеки собственик и ползвател има право да ползва общите части и общите съоръжения съгласно тяхното предназначение. Той трябва да зачита настоящия правилник, евентуално съставен вътрешен правилник, както и правилата на член 5: 128 от Гражданския кодекс. Той няма право да нарушава правото на ползване на общите части/съоръжения, притежавано от останалите собственици и ползватели.

Член 12

1. Всеки собственик и ползвател е длъжен да избягва да вдига шум, да стои в общите части без това да е необходимо доколкото съответната обща част не е предназначена за продължителен или кратък престой, и/или да паркира превозни средства и други подобни на места които не са предназначени за такава цел.
2. Стените и/или таваните на общите части не трябва да се използват за окачване на картини или други предмети, както и за окачване на украси и други подобни.
3. Събранието може да упълномощи действията, изброени в алинея 1 и 2 от настоящ член, както и да оттегли това пълномощие.

Член 13

1. Забраняват се всякакви разширения на сградата без упълномощаване за това от страна на събранието.
2. Поставянето върху външната страна на сграда на бил бордове, плакати, реклами, знаци, тенти, флагове, знамена, саксии, прожектори, както и всякакви подаващи се навън предмети, както и простирането на пране на от външната страна на сградата се разрешава единствено при наличие на упълномощаване за това от страна на събранието, или съгласно вътрешните правила.
3. Събранието може да оттегли вече предоставено пълномощие.
4. Всеки собственик се упълномощава и задължава по всяко време да предприема мерки за отстраняване на потенциални опасности, застрашаващи общите части/съоръжения в сградата, и се задължава а също така да предупреждава незабавно управителния съвет за това.

Член 14

Не се разрешава на собствениците и ползвателите да правят изменения на сградата, които биха довели до промяна на нейния архитектурен облик или

изменение на конструкцията ѝ без да са упълномощени за това от събранието. Такива пълномощия не могат да бъдат предоставени в случай че същите застрашават солидността на сградата.

Член 15

Сдружението се грижи за управлението и поддръжката на общите части и общите съоръжения и права.

Член 16

Всеки собственик и ползвател е отговорен пред останалите с собственици и ползватели за щети нанесени върху общите части и /или съоръжения и за необосновано неудобство, доколкото тези щети или неудобства са били причинени от него, неговия персонал, или членове на неговото домакинство, и се задължава да предприеме разумни мерки във връзка с това, или да допусне мерките имащи за цел да предотвратят съответната щета.

Ж. Ползване, управление и поддръжка на части и съоръжения, представляващи частна собственост

Член 17

1. Всеки собственик и ползвател има изключително право да ползва притежаваната от същия част, представляваща частна собственост при условие, че не безпокои неоснователно останалите ползватели и собственици.
2. Възможно е да бъдат определени по-специфични правила чрез правилник за вътрешния ред.
3. Всеки собственик и ползвател се задължава да спазва настоящия правилник и правилника за вътрешния ред при ползване на своята част, представляваща частна собственост .
4. Всеки собственик и ползвател се задължава да ползва притежаваната от същия част, представляваща частна собственост в съответствие с нейното предназначение, предписано според правилника. Ползване на част, представляваща частна собственост различно от определеното предназначение се разрешава единствено с пълномощие за това, предоставено от събранието. Събранието е упълномощено да реши дали предоставено вече пълномощие в този смисъл следва да бъде оттеглено в бъдеще. В случай на различен вид ползване се прилага член 5: 119, алинея 2 от Гражданския кодекс.
5. Най-горният слой на пода трябва да бъде от такъв материал, че да има шумоизолиращи качества при допир доколкото това е възможно. Особено подови покрития от паркет или камък не се разрешават освен ако, по усмотрение на управителния съвет, съществува слаба вероятност подобни покрития да доведат до обезпокояване на останалите ползватели и/или собственици.
6. На собствениците и ползвателите не се разрешава да поставят базирани на камини/ огнища инсталации без упълномощаване за това от страна на събранието. Подобно упълномощаване може да бъде свързано с изисквания,

свързани със сигурността, застраховането, и конструкцията на сградата, които трябва да бъдат описани към съответния момент.

7. В случай на подразделяне, използването, управлението и поддръжката, свързани с подразделянето се определят в зависимост от условията, изложени в настоящия правилник.

Член 18

1. Всеки собственик и ползвател се задължава да поддържа в добро състояние своята част, представляваща частна собственост. Поддръжката включва по-специално боядисаните повърхности, стенните покрития, настилки, поддръжка на таваните, покривният слой на поговете и балконите, гипсовите мазилки, врати и прозорци, (включително подмяна на гръжки на врати и прозорци), поддържане на чистота, и отпушване на всички санитарни канали и тръби с изключение на тръбите, изброени в член 9, алинея 1, б. "б", както и боядисването на радиаторите. Освен това всеки собственик и ползвател на рамките на вратите и прозорците заедно със стъклата, упоменати в член 9, алинея 1, б. "а", трябва да поддържа в добро състояние частите, попадащи в частите, представляващи частна собственост, когато са в затворено състояние така че за същите да не възниква нужда от обновяване.

2. Всеки собственик и ползвател се задължава да ползва общите части и/ или съоръжения с внимание и грижа също и когато те попадат в неговите части, представляващи частна собственост; той трябва да осигури достъп по всяко време до общите части и съоръжения.

3. В случаите, когато достъпът до част, представляваща частна собственост е необходим по усмотрение на управителния съвет, за да се извърши дейност, засягаща общите части и / или съоръжения всеки засегнат собственик и/ или ползвател е длъжен да съдейства за това. Евентуални щети във връзка с подобни дейности се покриват за сметка на сдружението.

4. В случай, че се изисква достъп до или ползване на друга част, представляваща частна собственост, за да се извършат дейности засягащи дадена част, представляваща частна собственост, упълномощаването и съдействието на всички засегнати собственици може да бъде заменено от упълномощаване от страна на съдията в съответния кантон, като се приложи член 5: 121 от Гражданския кодекс.

5. Когато се е появила сериозна щета или предстои такава да се появи, или когато съществува вероятност за опасност от причиняване на неудобство на останалите собственици и ползватели, всеки собственик и ползвател е длъжен незабавно да предупреди управителния съвет и да вземе необходимите мерки.

6. Щети засягащи стъклени части в границите на дадена част, представляваща частна собственост са за сметка на съответния засегнат собственик и ползвател, в случай, че и доколкото не е сключена застраховка съгласно член 8. В случай, че такава застраховка съществува обаче, управителният съвет поема грижата за възстановяване на подобна щета.

Член 19

Всеки собственик и ползвател е задължава да третира внимателно общите технически инсталации описани в член 9, алинея 1, б. "б", дори ако съответните инсталации са поставени впоследствие с разрешение от или решение на събранието.

Член 20

Предотвратяването на шум може да бъде определяно според правилника за вътрешния ред.

Член 21

1. Всички части, представляващи частна собственост, с изключение на общите части и съоръжения в границите на първите, представляват собствен риск за и се покриват за сметка на собствениците.
2. Описаното в алинея 1 от настоящия член не се прилага за щети причинени от събития, , които са се случили извън засегнатите части, представляващи частна собственост . В този случай щетата е за сметка на всички собственици заедно, които обаче имат право да искат тя да бъде покрита от лицето, отговорно за причиняване на съответната щета.
3. Всички общи части/ съоръжения в границите на дадена част, представляваща частна собственост представляват риск за и са за сметка на всички собственици заедно, които обаче имат право да държат отговорно лицето, по вина на което е причинена съответната щета.

Член 22

1. Всеки собственик и ползвател, който има право да ползва дадена част, представляваща частна собственост предназначена за градина е задължен да подреди и поддържа същата като градина за своя собствена сметка в съответствие с решенията взети от събранието и съобразявайки се с вътрешния правилник Това включва поддръжката и обновяването на постройките в нейните граници и оградите в случай, че това е необходимо.
2. Заглавие 4 от книга 5 от Гражданския кодекс се прилагат за собственици и ползватели.
3. Не се позволява в градината да бъдат отглеждани растения, които биха затруднили проветривостта или гледката за другите собственици и ползватели от прозорците или други отвори в сградата без упълномощаване от страна на събранието за това. Не се позволява държането на коли, каравани, лодки, ремаркета, палатки и други подобни в градината без упълномощаване за това.
4. Не се позволява отглеждането на растения, пълзящи по стените на височина повече от 50 см. от земята.
5. Сдружението може да оттегли вече дадено пълномощие.

Член 23

Всеки собственик и ползвател е длъжен да не прави нищо, което би могло да

застраши интересите, произтичащи от ипотeka или на други частично оторизирани лица и е длъжен да направи всичко което е във възможностите му за предотвратяване на подобни щети.

3. Отдаване на части, представляващи частна собственост на ползвател от собственика

Член 24

1. Даден собственик има право да даде за ползване частите, представляващи негова частна собственост на друго лице, включително и общите части/ съоръжения като се увери, че съответното друго лице единствено ползва частите, представляващи негова частна собственост след подписване на декларация в два екземпляра, в която се заявява, че това лице ще се съобразява с правилника евентуалния вътрешен правилник, както и с правилата предвидени съгласно член 5: 128 от Гражданския кодекс доколкото същите засягат ползвателя.
2. И ползвателя и управителния съвет задържат по един екземпляр от декларацията описана в алинея 1 от този член.
3. Декларацията съгласно алинея 1 от настоящия член се счита за имаща отношение към решения и разпоредби, които влизат в сила след нейното подписване, освен ако прилагане на тези решения разпоредби спрямо ползвателя не е неразумно и несправедливо.
4. Управителят нит съвет е длъжен да информира ползвателя за всяко допълнение или изменение на настоящия правилник и евентуалния вътрешен правилник, както и на правилата съгласно член 5: 128 от гражданския кодекс.
5. Въпреки че частите, представляващи частна собственост са били предоставени за ползване от собственика на друго лице, собственикът остава отговорен за задълженията си произтичащи съгласно настоящия правилник Собственикът и ползвателят могат да заявят пред управителния съвет заедно, че определяните и авансовите вноски ще бъдат покривани от ползвателя.

Член 25

1. Управителният съвет може да пожелае по всяко време ползвателят да предостави гаранции пред сдружението вместо собственика, за заплащане на сумата, която собственикът дължи или ще дължи на сдружението вследствие от настоящия правилник.
2. Гореспоменатата гаранция ще включва единствено финансови задължения на въпросния собственик които са станали дължими след като управителният съвет е информирал ползвателя с препоръчано писмо с обратна разписка, информиращо за желанието на съвета да се възползва от правото си съгласно алинея 1 от настоящия член. Освен това гаранцията ще струва на ползвателя не повече от паричната сума на месец, съответстваща на изчислената месечна стойност на наема за въпросната част , представляваща частна собственост.

Член 26

1. Собствениците са задължени да се погрижат за това тяхната част, представляваща частна собственост да не бъде обитавана от лице, което не е подписало декларацията съгласно член 24.
2. Ползвателят който обитава или ползва дадена част представляваща частна собственост без да е подписал декларацията съгласно член 24 от настоящия правилник или не се е съобразил със задължението описано в член 25 може да бъде отстранен от управителния съвет и може да му бъде отнето правото да ползва общите части/ съоръжения.
3. В случай, че когато напълно неупълномощено лице обитава дадена част, представляваща частна собственост, управителният съвет ще предприеме всички необходими мерки за освобождаване на съответната част, представляваща частна собственост. Управителният съвет няма да освобождава частта, представляваща частна собственост след като прикани въпросното лице да напусне само. В този случай на въпросното лице може да бъде забранено да ползва всички общи части/ съоръжения.

И. Забрана за ползване на части, представляващи частна собственост

Член 27

1. По отношение на собственик, който лично упражнява правото на ползване и който:
 - а. не спазва или нарушава настоящия правилник или евентуалния вътрешен правилник съгласно член 5: 128 от Гражданския кодекс;
 - б. Има вина за поведение предизвикващо неудобства за други собственици и/ или ползватели;
 - в. С присъствието си в сградата сериозно обезпокоява останалите обитаващи същата;
 - г. Не изпълнява своите финансови задължения към сдружението, може да получи предупреждение за това от събранието; в случай че продължи с един или повече аспекти от своето поведение, обезпокояващо околните или продължи да не изпълнява своите финансови задължения и получи друго предупреждение в рамките на една година след получаване на предишното, събранието може да реши да се възползва от мерките описани в следващата алинея.
2. Когато един или повече аспекти от описаното в предходната алинея поведение се извършва или продължи в упоменатия период от време, събранието може да реши да отнеме правото за ползване на част, представляваща частна собственост принадлежаща на собственика, както и правото да позива общите части/ съоръжения и права.
3. Събранието може да отправи предупреждение или да отнеме правото за ползване на частта, представляваща частна собственост след като изслуша собственика на заседание свикано най-малко 14 дни преди датата на провеждане на самото събрание, като на него се излагат всички оплаквания срещу него. Собственикът може да бъде придружаван от адвокат.

4. Решенията, описани в настоящия член могат да бъдат вземани единствено с 2/3 от гласовете при присъствие на най-малко 2/3. В случаите когато не е възможно да се стигне

до законово уреждане, се планира ново свикване на събранието. Прилага се член 38, алинея

5. Решенията описани в настоящия член се изпращат на засегнатата от тях страна и страните притежаващи ипотечи във връзка със съответните права на ползване на етажна собственост от управителния съвет с препоръчана поща. В решенията ще бъдат упоменавани и съответните мотиви за всяко конкретно решение.

6. Решение за отмяна правото на ползване както е упоменато по-горе няма да бъде изпълнявано до месец след изпращане на съответното известие с препоръчана поща както е упоменато в алинея 5. Същото може да бъде суспендирано вследствие жалба до съда в съответствие с член 5: 130 от Гражданския кодекс, освен ако съдът не реши друго.

7. В случай, че даден собственик е отдал притежаваната от него част представляваща частна собственост, определеното в предходната алинея се прилага спрямо ползвателя когато последният демонстрира поведението, описано в алинея 1 от настоящия член, или когато ползвателят не уреди финансовите си задължения, произтичащи от гаранцията

8. В случаите когато съсобственикът или ползвателят на неговата част, представляваща частна собственост демонстрира поведение описано в алинея 1 от настоящия член, събранието на собствениците може да реши събранието на съсобствениците да вземе решение за отнемане правото на ползване от страна на нарушителя както е упоменато в алинея 1. В този случай събранието на съсобствениците трябва да предприеме мерки в съответствие с настоящия член.

К. Алиенация на права върху етажна собственост

Член 28

1. Дадено право върху апартамент (етажна собственост) може да бъде прехвърлено. Отчуждаването включва също разпределение, както и установяване на ограничени права на ползване и/ или обитаване и на наследствено владение.

2. Прехвърлящата и придобиващата страна са отговорни поотделно за дължимите авансови и определени вноски свързани с правата върху етажната собственост, които са станали дължими и платими през настоящата към момента или следващата финансова година.

3. Изключително, прехвърлящата страна е отговорна за специално добавените авансови вноски по смисъла на член 38, алинея 6, и дължимите определени вноски в резултат на решения на събранието както е упоменато в член 38, алинея 5 за периода през който същият е бил собственик. Същото се отнася и за специалните вноски, които се дължат за горепосочения период.

4. Придобиващата страна е изключително отговорна за застрахователните премии и дължимата компенсация на управителния съвет или администратора,

доколкото тази премия или компенсация е станала дължима и платима след продажбата.

5. Управителният съвет се грижи за прехвърлянето на всички договори на името на придобиващата страна.

6. Управителният съвет се упълномощава да изисква съобразяване в достатъчна степен с изискванията, изложени в алинея 2,3 и 4.

7. В случай, че сдружението дължи финансова вноска на администратора по отношение прехвърлянето на собствеността, то същата е за сметка на продавача.

8. Разходите за информиране са за сметка на придобиващата страна.

Л. Нарушения

Член 29

1. При наличие на нарушение/ несъобразяване от страна на собственик/ ползвател на правилника или евентуално създадения вътрешен правилник, управителният съвет изпраща предупреждение на въпросното лице с препоръчана поща и го информира за нарушението или несъобразяването

2. Когато въпросното лице не обърне внимание на предупреждението, управителният съвет може да му наложи глоба, чиято максимална сума е определена от сдружението за подобни нарушения/ несъобразявания, без това да е в ущърб на задължението на въпросното лице да възстанови дадена сума в случай на прилагане на конкретни членове и без това да е в ущърб на други мерки, които могат да бъдат предприети от сдружението на основата на закона или настоящия правилник.

3. Глобата се взема в полза на сдружението.

4. Когато глобата не се заплати на време, се прилага член 6, алинея 1.

5. С оглед прилагането на този член, "собственик" и "съсобственик" следва да се третира по един и същи начин.

М. Създаване и определяне на устава на сдружението на собствениците

I. Общи разпоредби

Член 30

1. Съгласно правилника се създава сдружение на собствениците по смисъла на член 5: 112, алинея 1 от Гражданския кодекс.

2. Наименованието на сдружението, както и общината на чиято територия е неговото седалище се упоменава в Правилника.

3. Целите на сдружението са грижа за общите интереси на собствениците.

Член 31

Ресурсите на сдружението се формират на базата на вноски дължими от собствениците в съответствие с разпоредбите на настоящия правилник, а както

и на базата на други приходи.

Член 32

1. По силата на решение на сдружението може да бъде формиран резервен фонд за да се заплащат други разходи както е упоменато в член 4, алинея 1, второ изречение. Този фонд няма да има друго приложение освен по силата на решение на за подобно приложение във връзка с член 35, алинея 5, или след отмяна на подялбата. Вноските за резервния фонд ще бъдат калкулирани върху общите финансови задължения и разходи съгласно член 5, алинея 1.
2. Паричните средства в резервния фонд се внасят с решение на сдружението в отделна банкова сметка на името на сдружението.
3. Паричните средства упоменати в предходната алинея могат да бъдат използвани единствено от председателя и един от собственици, които заедно се назначават и упълномощават от събранието да ползват сметката.
4. Събранието има право да вземе решение за инвестиране на финансовите ресурси от резервния фонд, като това бъде съобразено със законите касаещи инвестирането.
5. Набраните средства трябва да бъдат запазвани в зависимост от решенията на събранието.

II. Събрание на собствениците

Член 33

1. Мястото на провеждане на събранията на собствениците се определя от управителния съвет.
2. До 6 месеца след края на финансовата година се провежда събрание, в съответствие с член 4, алинея 1, на който управителният съвет представя доклад за експлоатацията през изминалата финансова година, които се потвърждава от събранието като се определя и определената за собственик вноска.
3. Събрания се провеждат тогава когато и с такава честота, каквато управителният съвет или председателя на събранието сметен за необходимо, както и когато 10 от членовете на събранието, имащи право на глас изпратят до управителния съвет молба за провеждане на събрание.
4. В случай, че събрание по желание на собствениците не бъде свикано от управителния съвет не бъде свикано от управителния съвет до един месец след подаване на молбата за това, подалите я собственици имат право сами да свикат събрание в съответствие с настоящия правилник.
5. Събранието може да избере председател измежду собствениците. Първото назначение на председател може да стане в съответствие с настоящия правилник. Освен ако не се определи друго, председателят се назначава за неопределен срок. Той може да бъде освободен от събранието във всеки един момент.
6. Председателят е отговорен за воденето на събранията; при неговото отсъствие, събранието поема тази функция.

7. Когато управителният съвет се състои от повече от едно лице, поста председател на управителния съвет и председател на събранията може да се заема от едно и също лице. В този случай, всички разпоредби на настоящия правилник и на евентуално създаден вътрешен правилник, предписващи упълномощаване на управителния съвет от председателя на събранията не са приложими.

8. Поканата за събранията се изпраща в срок от най-малко 15 дни преди неговото провеждане (в този срок не се включват дният на изпращане на поканата и дният на провеждане на събранията), като поканите се изпращат до действителните адреси на собствениците съобразно член 1.15 от Гражданския кодекс; в поканата се упоменава дневния ред, времето и мястото на провеждане на събранията.

9. Броят присъстващи на събранията се уточнява след подписване на списък с присъстващите.

Член 34

1. Право на глас имат собствениците попадащи под действието на член 5: 123, алинея 3 от Гражданския кодекс.

2. Общият брой гласове, както и броят гласове, които има всеки имащ право на глас се определя в настоящия правилник.

3. В случай на подразделяне, правото на глас, свързано с правото върху етажна собственост в съответната сграда предмет на подразделянето, се използва по начин и в съотношение определени при подразделянето, като се определя съотношението между правото на глас и подразделянето като останалите права върху етажната собственост не се изменят. Събранията може да вземе решение за увеличаване на броя гласове в случай на подразделяне стига съотношението на гласовете, определено в настоящия правилник да не се променя. Броят гласове за съответната етажна собственост предмет на подразделяне не трябва да се считат за идентични. При подразделянето също така се регулира кой има право на глас на събранията от името на въпросната етажна собственост (апартамент).

Член 35

1. Ако правото върху етажна собственост, различно от това при подразделяне принадлежи на повече от един собственици, те могат да упражнят първото си на глас единствено чрез един от тях, или трето лице, упълномощено за това в писмена форма.

2. В случай, че собствениците по предходната алинея не достигнат до съгласие относно лицето, което ще ги представлява на събранията, най-компетентното лице е упълномощено да се допита за това до съдията на кантона.

Член 36

Всички собственици могат да упълномощят лично или чрез писмо свой упълномощен представител, който може и да не е член на сдружението и който да присъства на събранията, да се изказва, и да гласува, като последното е обект на разпоредбите на член 34, алинея 3 и член 35, алинея 1.

Член 37

1. Всички решения за които в този правилник или съгласно законите няма предписани различни разпоредби се приемат с абсолютно мнозинство от гласовете.
2. Когато броят на гласовете за и против е равен, съответното предложение се счита за отхвърлено. Когато се гласува за избор на лица и нито едно от тях не получи необходимия брой гласове, се гласува отново за двете лица, събрали най-голям брой гласове при предишното гласуване. В случай, че повече от две лица съберат най-голям брой гласове, двете лица, които ще участват при следващото гласуване се избират на лотарийен принцип. Лицето, получило най-голям брой гласове при повторното гласуване бива избрано. Когато има равен брой гласове за и против, се прилага лотарийният принцип.
3. Невалидните гласове се взимат предвид единствено за определяне на кворума.
4. решение на събранието има същата валидност както и писмено предложение, подписано от всички собственици.
5. На събрание на което присъстват по-малко от половината съгласно изискванията на член 34, алинея 2 общ брой имащи право на глас, не може да се приеме валидно решение, освен ако не се решават пунктове свързани с годишния определен от събранието бюджет съгласно член 5 алинея 1 и съгласно член 33, алинея 2, доколкото тези пунктове не надвишават 10 %, или съответните разходи за които е създаден резервен фонд. Когато не е възможно да бъде взето валидно решение, се свиква ново събрание. Прилага се член 38, алинея 6.

Член 38

1. Събранието взема решения във връзка с управлението на общите части и общите съоръжения и права доколкото тези решения не са в компетентността на управителния съвет.
2. Решенията, засягащи поддръжката на общите части и общите съоръжения се взимат от управителния съвет. Последният обаче, не може да възлага дейности по поддръжката чиято стойност надвишава бюджета, определен от събранието, освен ако съветът не е бил упълномощен за това предварително от събранието.
3. Събранието взема решение за това в какъв цвят да бъдат боядисани стените на общите части и съоръжения доколкото те не попадат в частите представляващи частна собственост
4. Всеки собственик и ползвател е длъжен да съдейства за прилагане на решенията взети от събранието в разумни граници. Когато в резултат на това същият понесе щета, последната ще бъде компенсирана от сдружението
5. решения отнасящи се до разходи, които не са част от разходите за поддръжка и надвишават бюджета, определен от събранието могат да бъдат приемани само с мнозинство от 2/3 от гласовете и в случай, че присъстват 2/3 от имащите право на глас. Подобни валидни решения не могат да бъдат вземани от събрания на които присъстват по – малко от 2/3 от имащите право на глас.
6. В случаят описан в последното изречение на предходната алинея, се свиква ново събрание не по-рано от две и не по-късно от шест седмици от датата на първото

събрание. В поканата за второто събрание се упоменава че то се свиква съгласно настоящия член. На това събрание се приемат решения по съответните въпроси независимо от броя присъстващи, които имат право на глас.

7. В случай, че събранието в съответствие с алинея 5 и 6 от настоящия член вземе решение за извършване на определени разходи се определя допълнителна определена вноска която управителният съвет може да изисква от собствениците. Прилагане на подобни решения може да се осъществи когато първо е бил заделян резервен фонд по сметка на сдружението.

8. Определеното в алинеи 5 и 6 от настоящия член се отнася и за решения отнасящи се до повторно построяване или засягащи поставяне на нови инсталации или подмяна на съществуващи инсталации, доколкото това не се счита за част от поддръжката. Собственикът, който няма да се ползва от предимства от подобни дейности няма да бъде задължен да внася определената допълнителна вноска.

9. При вземане на решения от събранието както е указано в член 5: 131, алинея 4 от Гражданския кодекс, се прилага алинея 5

Член 39

1. По отношение на сключване на договори, от които зависи възстановяване на финансови задължения за период надвишаващ една година се вземат решения от събранието единствено ако това е предвидено в настоящия правилник

2. Определеното в алинея 1 от този член не се прилага за договори отнасящи се до административното управление или до техническата поддръжка.

Член 40

1. Проблемите, разглеждани на събранието се записват в протокола неофициално, като същият се проверява и подписва от председателя на същото или на следващото събрание когато събранието ги одобри.

2. Всеки собственик има право да поиска да разгледа протокола по всяко време.

III Управление на сдружението

Член 41

1. Един или повече управители поемат грижа за управлението, като те се назначават от събранието и не трябва задължително трябва да бъдат собственици. В случай, че управителите са повече от един те избират един от тях за председател. Назначават секретар и касиер от тях, като и двете функции могат да бъдат изпълнявани от едно и също лице.

2. Управителите се назначават за неопределен срок от време и могат да бъдат освободени по всяко време.

3. управителният съвет управлява ресурсите на сдружението, като те включват фондовете за периодична поддръжка, и необходимите обновления съгласно член 4, алинея 1 по отношение на упоменатото в член 32. събранието е упълномощено да състави правилник за управление на финансовите ресурси на сдружението.

Събранието може да взема решения за администрацията, вкл. и събирането на всички вземания и покриването на всички разходи, водене на счетоводството в най-широк смисъл, осигурявайки необходимите спецификации и протоколи на собствениците и управителния съвет, както някои въпроси могат да бъдат регулирани по-строго – да бъдат предоставени на администратор съгласно условия приети както от съответния администратор и от събранието.

4. Управителният съвет се нуждае от упълномощаване от страна на събранието по отношение на завеждане на иски и водене на дела, за съгласие с дадени договори и изпълнението на законови актове и извършване на освобождавания извън определения от събранието лимит. Управителният съвет не се нуждае от упълномощаване от страна на събранието за осигуряване на защита по съдебни дела и мерки по съхраняване.

5. Когато предвид обстоятелствата се изисква спешно предприемане на мерки, които могат да бъдат взети и при нормалния ход на управление, управителният съвет не се нуждае от упълномощаване от събранието, като по отношение на сключване на договори, надвишаващи лимита определен от събранието, такова упълномощаване се изисква от страна на председателя на събранието.

6. Управителният съвет да предостави на всеки един собственик информация засягаща управлението на сградата и фондовете, която собственикът би могъл да пожелае да получи

да разреши преглед на всички документи, регистри и протоколи, отнасящи се до управлението; собствениците трябва да бъдат информирани и за телефонните номера и адреси на управителния съвет.

7. Управителният съвет трябва да се състои от нечетен брой членове. В случай че в него членуват повече от едно лице, то съветът взема решения с абсолютно мнозинство от гласовете на събрание на което присъстват всички членове на управителния съвет или са представени в писмена форма. Съответно приложение има и член 38, алинея 6, отчитайки факта, че ново събрание не може да бъде свикано по-рано от една седмица след датата на първото.

Член 42

Управителният съвет създава регистър на собствениците и ползвателите. След известие съгласно член 5: 122 алинея 2 и 5: 123, алинея 4 от Гражданския кодекс и след получаване на декларация по член 24, алинея 1, регистърът бива актуализиран от управителния съвет.

Член 43

Управителният съвет е длъжен да открие банкова сметка на името на сдружението за внасяне на паричните средства в брой.

Н. Вътрешен правилник

Член 44

1. Събранието може да определи вътрешен правилник за регулиране на следното:

- а. използването на общите части и съоръжения; правилата указани в член 5: 128 от Гражданския кодекс трябва да бъдат включени във вътрешния правилник и да бъдат неразделна част от последния;
 - б. Използването на частите, представляващи частна собственост;
 - в. Реда на събранията;
 - г. Указанията за управителния съвет;
 - д. Всички въпроси, имащи нужда от регулиране според събранието доколкото същите не са регулирани от настоящия правилник; правила които не са законосъобразни или противоречащи на настоящия правилник ще бъдат считани за невалидни;
2. Вътрешният правилник може да бъде съставен, променян и допълван единствено с мнозинство от гласовете на събрание на което присъстват поне 2/3 от общия брой настоящи собственици. Не може да бъде взето валидно решение ако не са изпълнени условията по предходното изречение, като в такъв случай се свиква ново събрание. Прилага се член 38, алинея 6.
3. Когато право на етажна собственост (апартамент) се прехвърля придобиващата страна която иска да ползва частта, представляваща частна собственост е задължена да подпише декларация, в която се заявява че съответното лице ще се съобразява с вътрешния правилник.

О. Заключение

Член 45

Всичко изложено по-горе следва да бъде приложено освен ако не се определи друго.

Анекс 1

(отнася се изключително за обитавани сгради)

модификация на правилника:

Дефиниции, които следва да бъдат добавени в случаите, когато ползването на частите представляващи частна собственост зависи от упълномощаване за това от страна на управителния съвет.

Член 24 се заменя от:

Член 24

1. даден собственик може да получи разрешение, съгласно член 26б, да дава частите, представляващи частна собственост за ползване на друго лице включително общите части/ съоръжения и права като се погрижи съответното друго лице да ползва съответните части след като подпише декларация в дава екземпляра с упомената дата пред управителния съвет, в която се заявява че ще се съобразява с дефинициите на настоящия правилник, евентуалния вътрешен правилник, както и с правилата изброени в член 5: 128 от Гражданския кодекс доколкото тези правила засягат ползвателя.

2. Управителният съвет и ползвателят запазват по едно копие от декларацията по предходната линия.
3. Декларацията по алинея 1 от настоящия член ще се отнася за решения и разпоредби, приети и след датата на подписване на същата, освен ако прилагането им не е съвместимо с принципите на разумността и справедливостта по отношение на ползвателя.
4. Управителният съвет ще информира ползвателя за всяко допълнение или изменение на този правилник или на евентуално приети вътрешни правилници, и доколкото е възможно, по отношение на правилата на член 5: 128 от Гражданския кодекс.
5. Въпреки, че частта, представляваща частна собственост е дадена за ползване на друго лице, собственикът носи отговорност за изпълнение на задълженията си произтичащи от този правилник Собственикът и ползвателят могат да разяснят в съвместно писмо до управителния съвет, че авансовите вноски ще бъдат покривани от ползвателя.

След член 26 се добавя член 26а до и включително член 26г:

Член 26а

1. Даден собственик се нуждае от упълномощаване от страна на управителния съвет преди да започне обитаването на въпросната част, представляваща частна собственост лично от него или от ползватели, които ще обитават съответната част представляваща частна собственост заедно с него както и за настаняване на лице, което не принадлежи към неговото семейство.
2. Молбата, която се представя под формата на писмо е от името на собственика (това включва придобиваща страна или друга страна имаща право да предостави право на етажна собственост) до управителния съвет трябва да указва имената на обитателите, за които се иска упълномощаване за настаняване и се предоставя цялата желана информация с оглед вземане на решение по случая
3. Управителният съвет е длъжен да позволи на молителя да се мотивира в устна форма до 14 дни след получаване на молбата, лично или чрез адвокат. Управителният съвет трябва да вземе решение по молбата в рамките на осем дни. Управителният съвет ще изпрати на молителя в отговор на молбата веднага след вземане на решение по нея.
4. Отхвърляне на молба по отношение на молителя или лица, за които се иска разрешение за съжителство със същия може да се допусне единствено в случай, когато не е справедливо да се иска от останалите собственици да приемат сред тях дадените лица, кандидатстващи за ползване на етажната собственост.
5. При прилагане на правилото упоменато в алинея 4, управителният съвет може да разгледа по-подробно платежоспособността на въпросните лица. Управителният съвет може да поиска от молителя да предостави декларация за своята платежоспособност, заверена от счетоводител назначен от управителния съвет. Разходите по изготвяне на такава декларация са за сметка на молителя
6. Молителят може да подаде жалба до събирането до 14 дни след изпращане на

решението.

7. Управителният съвет е длъжен да позволи на молителя да обясни своята жалба в устна форма, което същият може да направи лично или чрез адвокат.

8. Събранието ще вземе мотивирано решение до 14 дни и ще го изпрати в писмена форма до молителя.

Член 26б

1. В случай на публична продажба на право на етажна собственост, всеки кандидат има право да помоли управителния съвет да представи декларация съдържаща заявлението че няма причина за възражение срещу евентуалното обитаване на съответните части представляващи частна собственост във въпросната сграда от молителя или съжителстващи с последния лица, ако същите получат това право чрез публична продажба. За да получи такава декларация молителят трябва да заплати сумата определена в настоящия правилник или във вътрешния правилник при наличие на такъв с цел компенсиране на всички разходи на управителния съвет както и да предостави нужната информация съгласно член 26а, алинея 2.

2. В случаите когато управителният съвет откаже да предостави декларацията по предходната алинея както е упоменато в алинея 1, молителят може да обжалва това решение пред събранието. Събранието се свиква незабавно и може да вземе решение независимо дали има кворум, като периодът предхождащ датата на събранието може да бъде не по-дълъг от три дни.

3. Разпоредбите на алинеи 1 и 2 се прилагат и в случай на продажба на кредитор по ипотека, освен ако въпросният кредитор не обясни в писмо изпратено с препоръчана поща, че иска да бъде включен член в правилника съдържащ тръжните условия най-малко три дни преди търга адресирано до управителния съвет, което да съдържа и заявлението че купуват ще подпише декларация по силата на която той и лицата, съжителстващи с него както и неговите правоприменици с лицата съжителстващи с тях ще бъдат оправомощени да ползват съответните части представляващи частна собственост – за разлика от разпоредбите на член 26а алинея 1 и член 26б алинея 1 – лично или щети предостави за ползване на трета страна без нужда да се иска разрешение за това.

В тук упоменатата декларация трябва да бъде включена удостоверителна разпоредба с цел дубликат от нея да бъде включен в публичните регистри едновременно с дубликат или извлечение от гаранция за разпределяне или документ за цесия след продажбата както е указано в член 3: 268 алинея 2 от Гражданския кодекс. Управителният съвет е длъжен да уведоми останалите собственици за декларацията.

4. В случай, че купувачът е подал декларацията съгласно алинея 3, може да бъде свикано събрание до един месец след регистрацията в публичните регистри от управителния съвет на което да се обсъдят измененията на член 26, алинея 1, член 26д, алинея 1 и настоящия член така че другите собственици и техните законни правоприменици заедно със съжителстващите с тях лица също да бъдат упълномощени да ползват своите части, представляващи частна собственост

или да предоставят същите за ползване без да е необходимо да искат разрешение.

Член 26б

1. В случаите когато гаден собственик желае да даде своята част представляваща частна собственост за ползване от друго лице, таква ползване е възможно да бъде разрешено единствено след разрешение от страна на управителния съвет.
2. Разпоредите на член 26а са със сходно приложение, като се има предвид че молбата за разрешение трябва да бъде подадена от собственика и молителя, предоставяйки документ удостоверяващ правото на молителя.
3. Разрешението на управителния съвет е необходимо и в случай, че ползвателят иска да настани лице, което не принадлежи към семейството му.

Член 26г

1. Собственикът или ползвателят трябва да поеме отговорност за съжителстващите с него лица, които имат разрешение от управителния съвет да използват частите представляващи частна собственост и които трябва да се съобразяват с дефинициите на правилника, вътрешния правилник при наличие на такъв и разпоредбата на член 5: 128 от Гражданския кодекс.
2. Разрешението за ползване на частите представляващи частна собственост като съжителстващ ползвател има за резултат фактът че същият не се нуждае от упълномощаване според предходните членове, когато самият той стане собственик или ползвател, при условие че останалите изисквания са изпълнени.

Втори вариант

Вътрешни правила

Одобрени на общото събрание на членовете на Общо събрание на Сдружението

Член 1

1. Председателят председателства събранията на сдружението на собствениците на етажна собственост, както и събранията на съвета.
2. Председателят дава гумата на онези, които я искат и може да я отнеме ако по негово мнение те дискутират неуместни неща.
3. Говорителите се обръщат към председателя. Никой не може да започва общи дискусии. Не могат да се повдигат чисто лични въпроси.
4. Предложенията, които не са били подготвени предварително от съвет а трябва да се гласуват след като бъдат формулирани от председателя.

Член 2

Управителят учредява администрацията в съответствие с разпоредбата по начин, по който експлоатацията през последната година и оценката за следващата година може лесно да се изготви.

Управителят трябва да изпрати своевременно схематично изложение на определените документи на членовете на съвета и на финансовия комитет, за да имат те достатъчно време да формулират мнението си за общото събрание.

Член 3

1. Приходите и разходите на сдружението на собствениците на етажна собственост минават през една и повече банкови сметки на сдружението.
2. По искане на съвет а управителят уведомява банката, че всяко платежно нареждане трябва да бъде подписано от двама души.

Член 4

В регистъра на собствениците съгласно раздел ... от учредителния акт управителят докладва кои са собствениците на апартаментите, както и кои използват специфични апартаменти или части от апартаменти и въз основа на какво право на собственост.

Съответните собственици му предоставят необходимата информация, като възникналите промени трябва да се докладват незабавно.

Член 5

1. Управителят води регистър, в който се указва кои собственици или потребители имат просрочени плащания. На петнадесето число всеки месец той трябва да напомня на тези собственици и потребители с писмо като отбелязва това.
2. Направената вноска може да се претендира в рамките на един месец от решението на общото събрание.
3. До тези, които са плащали редовно със закъснение от повече от осем дни, управителят изпраща съобщение съгласно член ... от учредителния акт.

Член 6

Управителят следи за правилното поддържане на общото техническо оборудване.

Член 7

Управителят е длъжен да присъства на събранията на собствениците. Той има правото да действа като говорител и да дава съвети.

Съветът

Член 8

1. Съветът се състои от:
 - Председател на сдружението на собствениците на етажна собственост, който е член и председател;
 - Заместник председател на сдружението на собствениците на етажна собственост, който е член и заместник председател;

- Нечетен брой членове, които ще бъдат определени на общо събрание, което ще фиксира също и точния брой на членовете на съвет а.
- 2. Членовете на съвет а ще напуснат в съответствие с определения на общото събрание времеви график. Те обаче могат да бъдат повторно избирани веднага. При уведомяване за общо събрание ще се съобщава кой съгласно времеви график трябва да напусне. След първата година председателят напуска, след втората година -два члена, а след третата година – другите членове.
- 3. Даже членовете на съвет а могат да бъдат уволнени по всяко време от общото събрание.
- 4. Членовете на техническия комитет могат по тяхна собствена инициатива да съветват управителя.

Член 9

1. Членовете на съвет а се задържат толкова, колкото е необходимо, или колкото някой от членовете или управителят сметне за желателно.
2. Събранията на съвет а се свикват от управителя или председателя със срок минимум от пет дни и най-много до три седмици, като не се включва деня на съобщението и деня на събранието.
3. Ако няма съответствие с искането за събрание на някой от членовете на съвет а, така че такова събрание да бъде проведено в рамките на 14 дни след искането, членът има право да свиква събранието самостоятелно.

Член 10

1. На събранията на съвет а всеки член има правото да гласува. Решенията се вземат с абсолютно мнозинство на гласовете.
2. На събранията на съвет а може да присъства управителят, който се кани за целта по всяко време. Той има правото да взема гумата на събранието и да дава съвети.

Член 11

Обсъжданите предмети на събранията на съвет а се записват от управителя или от някой от членовете на съвет а. Протоколите се предоставят на следващото събрание на съвет а.

Член 12

1. Задачата на съвет а се състои в:
 - а) Вътрешно управление и наблюдение на общите части на жилищните сгради и приспособления, доколкото тя е възложена на съвет а от сдружението на собствениците на етажна собственост.
 - б) Обсъждания на управителя на всички случаи, които са негова отговорност, и които са за тази цел от достатъчен интерес при преценката на съвет а, като:

- Оценка за настъпващата финансова година и експлоатиране на настоящата година, както и определяне на вноските, които трябва да бъдат платени от собствениците.
 - Обработка на входящите и изходящите писма, доколкото последните не могат да се разглеждат като изпълнение на решението на общото събрание;
 - Определяне на времето и мястото на общото събрание както и на дневният ред.
 - Формулирането на предметите и/ или предложенията, които трябва да се обсъждат на общото събрание.
2. Съветът, председателят и управителят се определят да представляват сдружението на собствениците на етажна собственост във връзка с договорените от общото събрание теми.

Общи условия

Член 13

Забранено е изхвърлянето и оставянето на смет, боклук, хартия и други на или при общите участъци като стълбища, коридори и други, както и във или при апартамента на друг собственик, в частност върху покривите.

Член 14

Битовите отпадъци трябва да се поставят в торби за смет (пластмасови или хартиени), които са предназначени за такава цел; те трябва да бъдат затворени и да не са повредени, както и да не се поставят за извозване в друго време или на други места, освен в определените такива.

Торбите с отпадъците не могат да се поставят временно другаде, извън собствения апартамент.

Член 15

Не е позволено да се държат или отглеждат кокошки, зайци, гълъби и други, както и да се пускат свободно или да се извеждат домашни животни по стълбите или другите общи места, нито пък да се създава неудобство по какъвто и да било друг начин в тази връзка.

Член 16

Собственикът или наемателят трябва да се настани в апартамента по подходящ начин и да внимава да не създава неудобство на съседите си.

Нарушението на обществения ред поради ремонтни дейности и/ или местене ще бъде ограничено между 10.00 и 22.00 часа.

Член 17

Собственикът е задължен:

- a) Да се грижи пряко за цялата поддръжка и ремонти, които се определени от закона или от местната употреба, включително:
Да поддържа чисти и да отстранява запушването на дренажи, тоалетни, клозети, мивки и умивални, да ремонтира вътрешните водоснабдителни тръби и канализацията, газова, електрическата инсталация, както и да поддържа прозорците чисти.
- b) Да предотвратява нарушаването на обществения ред, в частност, при буря, сняг и мраз, да взема необходимите мерки, като не допуска замръзването на водните тръби;
- c) По писмено искане на съвет а той е длъжен да позволи проверката на апартамента, ако в някой от съседните имоти възникне повреда или заплаха, и да вземе мерки за възстановяване или предотвратяване на повредата;
- d) Да снабдява и да продължава да снабдява апартамента с подходящата мебелировка;
- e) Да обитава апартамента в съответствие със закона, местната употреба и добрите нрави.

Член 18

Съветът или управителят има правото да извършва необходимите действия по поддръжката ако даден собственик пренебрегва своите задължения, както и да го задължи да заплати разходите.

Член 19

Не се разрешава:

- a) Да се стъпва без необходимост върху покрива или да се дава разрешение за това;
- b) Да се поставят каквито и да било обяви, картини или реклами;
- c) Да се поставят върху жилищната кооперация самостоятелно или други инсталации за безжичен телеграф, радио или телевизионни антени и спътникови антени. Това е разрешено да става в градината или на балкона, като антената трябва да бъде монтирана върху вътрешността на балкона;
- d) Да се поставят навеси, обръщащи се стойки или други конструкции върху балконите. Разрешено е да се създават възможности за окачване на растения, при положение, че това се извършва по добре обмислен начин;
- e) Да се използва складовото помещение за стая за живеене или за спане, или като помещение за съхраняване на други неща, освен домашни предмети;
- f) Да се поставят или да се позволява да се поставят едноместни леки коли, моторни превозни средства, мотопеди, колела или други предмети на съквартирантите или гостите на общия вход, стълбището или коридорите;
- g) Да се тупат грехи, пране, спално бельо или други предмети на стълбището, или по друг начин да се тупат или да се окачват предмети;

Сушенето на прането на балконите се разрешава само откъм задната страна на сградата;

Тупането на дрехи на балконите се позволява само в работните дни между 08.00 и 17.00 часа;

- h) Поставянето на навеси без разрешението на съвет а относно тяхната формата и цвят;
- i) Поставянето или разрешаване поставянето на паркетен под, плочки или друга подова настилка, която може да причини неприятности на останалите живущи;
- j) Да се коват или пробиват поделите;
- k) Да се паркират или поставят предмети извън личните части;
- l) Да се издига такава конструкция в къщата, която може да причини постоянна връзка между даден плаващ под и подпорната стена (например, огнище).
- m) Да се правят дупки върху изолацията отпред. Вижте приложението на вътрешните правила "Наръчник за изолацията на фасадата".

Член 20

Ако собственик по някакъв начин наруши разпоредбите или не спази своите задължения, сдружението на собствениците на етажна собственост има правото:

- a) В съответствие със закона да го накара да спазва разпоредбите;
- b) Всички съдебни и несъдебни разходи, които сдружението на собствениците на етажна собственост трябва да направи във връзка с дължимото плащане, ще бъдат поемани изцяло от нарушителя;
- c) Ако собственикът не извърши своевременно плащането на дължимата вноска за разходите на общността, той дължи законова лихва върху платимата вноска. Ако собственикът не е платил в определеното време вноската, сдружението на собствениците на етажна собственост има правото да вземе всички необходими мерки без предупреждение срещу виновника, с цел да бъде възстановена дължимата сума.
Всички съдебни и несъдебни разходи, които сдружението трябва да направи в упоменатия случай, ще бъдат за сметка на виновника и те могат да се възстановяват заедно със сумата и лихвата, дължими на сдружението.

Член 21

Веднъж годишно ще се взема решение относно сумата за услуги на повикване и доставки:

- a) Издръжката на разходите за електричество на инсталациите на общите части;
- b) Възможното почистване на коридорите, прозорците, стълбището и други;
- c) Застраховката на недвижимата собственост и стъклата;
- d) Административните разходи;

- е) Поддръжката на общите части, които подлежат на боядисване и непредвидените разходи.

Член 22

Всякакви жалби относно неприлично поведение, неспазване или нарушаване на разпоредбите на собствениците на етажна собственост трябва да се отнасят до управителя, който трябва да предприеме незабавно необходимите мерки.

Член 23

В изпълнение на член от учредителния акт на сдружението на собствениците на етажна собственост, управителят има право в полза и от името на асоциацията да взема решение относно допускането на собственика до неговата собственост. Ако управителят вземе отрицателно решение, той е задължен да свика съвет а, който да вземе отношение по неговото решение.

Член 24

Ако даден собственик не изпълни своевременно своите задължения за плащане на вноската, дължима на сдружението на собствениците на етажна собственост, той трябва да плати също законова лихва върху пресрочената за плащане сума.

Ако собственикът не е платил в определеното време вноската, сдружението на собствениците на етажна собственост има правото да вземе законови мерки без предупреждение срещу виновника, с цел да бъде възстановена дължимата сума.

Всички разходни – съдебни и несъдебни, които сдружението направи в тази връзка, са за сметка на виновника и те биха могли да се възстановят заедно с онези, които трябва да се платят като сума и лихва, дължими на сдружението.

Приложение: към вътрешните правила:

1. Външна предна изолация
2. Алуминиеви рамки за прозорци