

# ДОГОВОР ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

На....., гр. Варна

№ .... / ..... 2018 г.

Днес, ..... 2018 г. между:

**Три имена.....** ЕГН ....., с постоянен адрес гр. .... избрани от Общото събрание на етажната собственост на гр. Варна ..... вход..... и упълномощени от същото да сключат договор за управление на етажната собственост, наричана по-нататък в договора **"ВЪЗЛОЖИТЕЛ"**, от едната страна

**Три имена.....** ЕГН....., с постоянен адрес гр....., избрани от Общото събрание на етажната собственост на гр. Варна ..... вход..... и упълномощени от същото да сключат договор за управление на етажната собственост, наричана по-нататък в договора **"ВЪЗЛОЖИТЕЛ"**, от едната страна

и

**Фирма .....** ЕИК....., със седалище и адрес на управление ..... представлявано от **управител.....** ЕГН..... наричано по-нататък в договора **"ИЗПЪЛНИТЕЛ"**, от друга страна,

се сключи този договор за управление на етажната собственост на гр. Варна.....; вход-.....:

## **I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

Чл.1. /1/ **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** възлага, а **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** приема да извършва, **управление на етажната собственост (ЕС) на....., гр. Варна**, включващо услугите, описани в пакет ..... съгласно Приложение № 3, на обектите, описани в Приложение № 1, които приложения представляват неразделна част от този договор, срещу ..... **български лева месечна такса на апартамент, или .....месечна такса общо за цялата етажна собственост.**

/2/ При възникване на **допълнителни услуги**, същите се изпълняват след подписване на Анекс към договора и/или Възлагателен протокол след одобрена от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** оферта.

/3/ При промяна на показателите и видовете услуги на управление на ЕС, предмет на договора, единичните цени ще бъдат предоговорени, като това ще бъде отбелязано в Анекс.

/4/ **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава да спазва всички разпоредби, да води документацията, общите събрания и счетоводството на ЕС, изцяло съгласно ЗУЕС.

## **II. ЦЕНИ И НАЧИНИ НА ПЛАЩАНЕ**

Чл. 2. Месечното възнаграждение се заплаща на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** ежемесечно.

Чл. 3. /1/ Плащането за **допълнително възникнала услуга**, изрично заявена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, когато услугата не е включена в пакет ..... следва да се извърши в срок до 5 /пет/ дни от датата на приемане на изпълнението ѝ.

/2/ Неподписването без основание от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на протоколи и други документи за **допълнително възникнали услуги**, установяващи точното им изпълнение, не е основание за неплащане (**установено от поне двама свидетели**).

/3/ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се счита уведомен за сумата, която дължи за извършената **допълнително възникнала услуга**, с факта на подписване на **възлагателния протокол** и/или на **протокол за приемане на видовете услуги**, в които са посочени техните вид и цена, и на съпътстващите първични документи, констатиращи точното извършване на услугата.

Чл. 4. /1/ Месечните задължения се заплащат в брой при посещение на място в ЕС, или в офиса на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ, или по банков път на посочена и одобрена от Общото събрание на ЕС банкова сметка (ако се открие такава) – по избор на ПОТРЕБИТЕЛИТЕ. Плащането се счита за извършено на датата на постъпване на сумите в касата или по банкова сметка. Когато ПОТРЕБИТЕЛ има две и повече дължими суми, включително съдебни и присъдени вземания, при плащане се погасява най-старото задължение.

/2/ При заплащането на услугите ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ и ПОТРЕБИТЕЛЯТ се подписват на протокола за събирането на месечните такси и след това всичко бива отбелязано в книгата за приходи и разходи на ЕС, където е посочено дата на плащането, размера на платената сума, основанието за плащане и името и/или обекта, извършил плащането.

/3/ ПОТРЕБИТЕЛЯТ може авансово да внася суми, от които ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ да приспада задълженията му за месечните и/или еднократните услуги по управление на ЕС за бъдещ период. Върху авансово внесените суми лихви не се начисляват.

Чл. 5. /1/ При неплащане на ежемесечните вноски, дължащи се от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ или ПОТРЕБИТЕЛ, ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ има правото да потърси дължимото заплащане по съдебен път съгласно българското законодателство.

/2/ При наличието на възражения за извършването на услугата от страна на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, се съставя протокол между страните.

### III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл.6. Двете страни определят следните лица, които ще комуникират във връзка с този договор и ще подписват свързаните с извършването на допълнително възникналите услуги документи, в т. ч. протоколи, квитанции и други:

За ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ: ....., ЕГН .....,

тел. ....

За ИЗПЪЛНИТЕЛЯ: ....., ЕГН .....,

тел. ....

Чл. 7. Двете страни са длъжни да осигурят посочените лица за подписване на необходимите документи в сроковете по договора.

#### IV. ЗАДЪЛЖЕНИЯ И ПРАВА НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

Чл. 8. /1/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен да осигурява непрекъснато предоставяне на услугите по този Договор, съобразно избрания от Общото събрание на ЕС пакет .....

/2/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен да предупреди ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ ако възникнат обективни трудности, независещи от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ, оказващи въздействие върху качествено и точно изпълнение на предмета на договора.

/3/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен да обозначи 2 (две) дати в месеца, които да бъдат съгласувани с ЕС, в която представител на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ да минава и събира дължимите от всеки апартамент вноски за месеца.

/4/ Може да бъде отворена двойна сметка, с титуляри един, или двама от собствениците от ЕС и МОЛ на фирмата изпълнител. Като МОЛ на фирмата изпълнител да не би могъл да изтегля, или превежда пари по сметката без изричното съгласие изразено по надлежния ред чрез подписването на определените банкови документи от страна на титулярите избрани от ЕС. Подчертава се, че фирмата изпълнител по договора, може да оперира със събраните във фонда средства, само и единствено в полза на етажната собственост.

/5/ Разходите за управление и поддръжка на ЕС, в т. ч. за комунални услуги (електричество, ВиК), асансьор и т. н., ще се заплащат от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ със средства, събрани от вноските за управление и поддръжка на ЕС. Те ще се съхраняват от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ в общата каса на ЕС.

/6/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен да отстранява възникналите повреди по ЕС, съобразно избраният от Общото събрание на ЕС пакет .....(подмяна на крушки, като стойността на самите крушки е за сметка на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ) Да реагира своевременно при други належащи за отстраняване повреди, при положение, че има налични суми в касата на етажната собственост, или във фонд „Ремонти и обновления“.

/7/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен да обяви телефонен номер и електронна поща, на който ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ, съответно ПОТРЕБИТЕЛИТЕ, могат да съобщават за повреди.

/8/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен да събира, обработва и съхранява данните, свързани с предоставяне на услугите по управление на ЕС според КЗЛД от 25.05.2018 година.

/9/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен да не разкрива и/или разпространява на трети лица информация, предоставена му по повод изпълнението на договора, освен ако страните решат друго. Информация на трети лица се предоставя само в предвидените от закона случаи.

/10/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен да съхранява документацията във връзка с договорните отношения до датата на прекратяване на договора и уреждане на всички задължения, които произтичат от него, включително до уреждане на спорните задължения по съдебен ред или с извънсъдебни способности.

/11/ Както по време на договора, така и след прекратяването му ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да не разпространява и да не допуска разпространяване на конфиденциална информация, предоставена му в каквато и да било форма от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и/или ПОТРЕБИТЕЛ.

/12/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен да възстановява надвнесените от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и/или ПОТРЕБИТЕЛ суми (погрешно преведени и надплатени) в срок до 20 (двадесет) дни от датата на основателното искане за това от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и/или ПОТРЕБИТЕЛ, по избор на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, съответно ПОТРЕБИТЕЛЯ – в брой в офиса на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ,

при посещение на място в ЕС или по банков път, след посочване на банкова сметка от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, съответно ПОТРЕБИТЕЛЯ. Разноските за превода по банков път са за сметка на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, съответно ПОТРЕБИТЕЛЯ.

/13/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ не носи отговорност при възникнали проблеми и разходи, в следствие на невъзможност за плащане на ток, вода и др. поради липса на средства в общата каса на ЕС, въпреки че е уведомил за липсата ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ писмено.

/14/ Извънредните разходи за допълнителни посещения на място за, откриване и закриване на нови партиди и др., свързани с изпълнението на предмета на договора и не по вина на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ, се заплащат допълнително от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, след съставянето на Анекс към този договор и/или одобрена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ оферта на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

/15/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен да събира оферти от фирми в случай на нужда от ремонтни дейности на територията на ЕС, при избиране на охранителна фирма, или контрол на достъп и т. н.

Чл. 9. /1/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ има право да получава изцяло и в срок плащане на дължимите от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ суми за предоставените услуги по Договора.

/2/ Възнаграждението на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ се изплаща ежемесечно между 25-то и 30-то число на всеки текущ месец от събраните средства за управление и поддръжка в общата каса на ЕС.

/3/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ има право да откаже предоставяне на допълнителни услуги на етажна собственост при липса на наличност по касата на ЕС.

/4/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ има право, след предварително писмено уведомяване, на достъп до имот на ПОТРЕБИТЕЛ с цел извършване на дейности, свързани с отстраняване на възникнали повреди в ЕС. Достъпът е разрешен само когато е необходим за отстраняване на повреда по сигнал на ПОТРЕБИТЕЛ.

/5/ При изтичането на всеки дванадесет месеца от срока на този договор, ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ има право да поиска актуализиране на дължимото по този договор възнаграждение.

/6/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен да отстранява качествено възникналите козметични неизправности при нормална експлоатация на ЕС, доколкото тази услуга е включена в изборения от Общото събрание на ЕС пакет .....

Чл. 10. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава редовно да проверява техническото състояние на общите части за повреди и да уведомява за тях ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ. За отстраняването на повредите ИЗПЪЛНИТЕЛЯ събира оферти от специализирани фирми в областта на повредата, при необходимост и със съдействието на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

Чл. 11. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ има право да получи отсрочка за задълженията му по този Договор, когато отстраняването на неизправността е възпрепятствано от трети лица или фирми, както и при форсмажорни обстоятелства, които се удостоверяват със съставяне на констативен протокол.

Чл.12. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да удостоверява изпълнените видове работи по **допълнително възникналите услуги** с подписан констативен протокол между негов представител и представител на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

Чл.13. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ съставя всички изискуеми документи, свързани с изпълнението на предмета на договора, които са в неговите компетенции.

Чл.14. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да спазва вътрешния ред на ЕС, както и да не допуска произшествия и нарушения.

Чл.15. Работното време на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ от понеделник до петък е от 9.00 до 17.00 часа.

Телефон за подаване на сигнали на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ (денонощно): 0876 600 906.

Електронна поща на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ: [office@bulmanager.com](mailto:office@bulmanager.com)

## **V. ЗАДЪЛЖЕНИЯ И ПРАВА НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**

Чл. 16. /1/ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е длъжен да заплаща цената на услугите в срок и условия, посочени в раздел II на Договора.

/2/ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е длъжен при заявена повреда да осигури достъп на упълномощени лица на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за проверка и съответно отстраняване на повредата, в предварително съгласувано време между ИЗПЪЛНИТЕЛЯ и ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

/3/ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е длъжен да уведомява ИЗПЪЛНИТЕЛЯ при възникнали проблеми (аварийна ситуация) официално – писмено с обратна разписка и/или по електронна поща, и неофициално по телефона.

Чл.17. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ декларира, че с подписването от него или от посоченото от него лице, на съответните документи (например констативни протоколи), е съгласен и приема услугата според предмета на договора, за извършена, освен ако е направил възражения или е отбелязал, че допълнително ще направи такива.

Чл. 18. Страните се съгласяват, че с подписването на този договор ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ предоставя на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ ЕС на .....ВХОД-....., за изпълнение на задълженията му по договора.

Чл. 19. /1/ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, съответно ПОТРЕБИТЕЛИТЕ имат право да ползва услугите, предоставяни от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ, при спазване на Договора.

/2/ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯГ, съответно ПОТРЕБИТЕЛИТЕ имат право да искат и получават информация и справки от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ във връзка с предоставените услуги по управление на ЕС съгласно ЗУЕС.

/3/ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има право да иска предоставяне на допълнителни услуги по управление на ЕС извън избраният от Общото събрание на ЕС пакет ..... За предоставянето им страните подписват Анекс към договора.

## **VI.СРОК НА ДОГОВОРА**

Чл. 20. Настоящият Договор се сключва за срок от ..... месеца, считано от датата на сключването му. Страните съставят протокол за предаване на ЕС и съответните документи.

## **VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

Чл. 21. Договорът се прекратява в следните случаи:

/1/ по взаимно писмено съгласие на страните;

/2/ едностранно, с 30-дневно писмено предизвестие от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, подадено или адресирано до офиса на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ, на адреса му на управление, или на адреса, посочен в този договор.

/3/ едностранно от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ с 30-дневно писмено предизвестие при обявяване в ликвидация, неплатежоспособност или несъстоятелност, като всички събрани суми за режийни разходи и фонд „ремонт и обновления“ се връщат в пълен размер на възложителя в срока на прекратяване на договора.

4/ чрез разваляне от изправната страна, поради виновно неизпълнение на задължение по договора от другата страна, включително при неплащане в срок на дължимите суми повече от 30 дни.

## VIII. ПРОЦЕДУРА ПО СЪБИРАНЕ НА ДЪЛЖИМИ СУМИ

Чл. 22. /1/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ събира вноските от етажните съсобственици по следния начин: обозначават се 2 (две) дати в месеца, съгласувани с ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и отнасящи се за целия срок на договора, в които ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ или негов представител извършва посещение в апартаментите на ПОТРЕБИТЕЛИТЕ от ЕС за събиране на дължимите за съответния период вноски от етажните съсобственици. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ може по съгласие с ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, да предостави на ПОТРЕБИТЕЛИТЕ данните на съгласувана с ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ банкова сметка, в която те по всяко време могат да внасят своите вноски за обновление и ремонт.

/2/ Средствата за обновление и ремонт на ЕС се съхраняват в банкова сметка съгласно чл. 8, ал. 4 от този договор, или в каса в брой в офиса.

/3/ Средствата за управление и поддръжка на ЕС се съхраняват в брой в каса в офиса на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

Чл. 23. /1/ Посещенията в ЕС се извършват в интервала между 16.00 ч. и 22.00 ч. в утвърдените 2 (две) дати в месеца, освен ако ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ изрично не е поискал различен стартов, или краен час на посещенията важащ за целият срок на договора.

/2/ Ако някоя от утвърдените 2 (две) дати в месеца съвпада с национални или официални празници, страните уговарят друга дата за посещение.

/3/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ извършва разплащанията за ток, вода и др. услуги, необходими на ЕС, от средствата събрани в общата каса на ЕС. При недостиг на средства, ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ уведомява ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ писмено и/или по телефон и/или на място за проблема.

/4/ ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ дава отчет за наличните и разходвани средства периодично на таблото на ЕС.

## IX. ДРУГИ УСЛОВИЯ

Чл. 24. По смисъла на този договор:

– „**ВЪЗЛОЖИТЕЛ**” е ЕС на.....; вход-....;

– „**ПОТРЕБИТЕЛ**” е собственик, ползвател или обитател на ЕС, съгласно Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).

Чл. 25. Всички разходи, свързани с принудително събиране на задължения от неизрядни платци са за сметка на неизрядния платец.

Чл. 26. Изменения и допълнения на настоящият Договор се правят с писмено съгласие на двете страни.

Чл. 27. /1/ При възникване на необходимост от **допълнителни услуги**, същите се изпълняват след подписване на Анекс към договора и/или Възлагателен протокол по одобрени оферти.

/2/ Отчитането на **допълнителните видове работи** ще се извършва с Констативен протокол, който следва да бъде подписан от страните след извършване на услугата.

Чл. 28. /1/ Всички съобщения и документи ще се считат за получени:

- ако се доставени лично при получаващата страна;
- ако са изпратено чрез писмо с обратна разписка или с куриер на датата на доставка отбелязана на известието или куриерската разписка;
- ако се изпрати по електронна поща към момента на получаване на уведомлението потвърждаващо завършеното безпроблемно излъчване на съобщението.

/2/ **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** ще информира писмено **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**, ако има промяна в своя адрес. Грешна или неправилна информация за промяна на адреса ще освободи другата страна от отговорност за недоставени съобщения и документи, отнасящи се към настоящия договор.

Чл. 29. Договорените условия не могат да противоречат на разпоредбите на ЗУЕС и на приложимите нормативни и административни актове.

Чл. 30. Нищожността на някоя клауза от този договор, или на допълнително уговорени условия не води до нищожност на друга клауза или на договора като цяло.

За неуредени или непълно уредени въпроси, както и за всеки спор относно действителността и действието или във връзка с нарушаването на този договор, включително спорове и разногласия относно тълкуването, прекратяването, изпълнението или неизпълнението му, се прилага българското право. Страните уреждат отношенията си доброволно чрез споразумение. При непостигане на съгласие всяка от страните може да отнесе спора до компетентния съд съгласно Гражданско-процесуалния кодекс.

**Съкооператорите подписващи настоящия договор дават своето Съгласие за обработване на лични данни по кодекса на КЗЛД от 25.05.2018г. А изпълнителя по договора се задължава да работи според правилата на КЗЛД с грижата на лоялен и коректен партньор.**

Настоящият договор се сключва с ексклузивната услуга на пакет..... –  
.....български лева за цялата етажна сособственост.

Настоящият Договор се състави в два еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните

**За ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

.....  
.....– управител

**За ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

.....

.....

**Приложение № 1**

**Образец**

**Жилищна сграда, находяща се в жилищен квартал/улица ....., блок ..., вход ..., град Варна.**

1. Апартамент № ..., етаж ..., .....

2. ....

.....

.....

**За ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

.....

.....-управител

**За ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** .....

.....



**Приложение № 2**

**Образец**

<b>№</b>	<b>Собственик / Ползвател</b>	<b>Имот</b>	<b>Ед.цена обект</b>
1	.....- собственик	Апартамент ...	....
2			

**За ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

.....

.....

– **управител**

**За ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

.....

.....

### Приложение № 3

Пакет .....-..... български лева общо за цялата етажна собственост.

- Консултация свързана със ЗУЕС;
- Провеждане на общи събрания;
- Вписване и съхранение на Домова книга;
- Изготвяне на правилник за вътрешния ред и следене за неговото спазване;
- Водене на протоколи от общото събрание;
- Водене на целия обем документация, съгласно Закона за управление на етажната собственост;
- Събиране на утвърдените от Общото събрание на ЕС такси от етажните собственици, в две дати всеки месец;
- Написване и изпълнение на бюджет на Етажната собственост;
- Денонощен телефон за връзка с дежурен служител;
- Подмяна на дребни консумативи (консуматив за сметка на етажната собственост) и следене за техническото състояние на входа;
- Регистриране на етажната собственост според член 46б от ЗУЕС;
- Плащане на задълженията за електричество, вода и др. на етажната собственост;
- Събиране на оферти от фирми в случай на нужда от ремонтни дейности на територията на етажната собственост, при избиране на охранителна фирма или контрол на достъп.

**За ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

.....

.....

– **управител**

**За ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

.....

.....