



ПРАВИЛНИК ЗА ВЪТРЕШНИЯ РЕД В ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС ОТ ЗАТВОРЕН ТИП „ТОМОВ ПЛАЗА“

Раздел I. Преамбюл

Чл. 1. Настоящият правилник за вътрешния ред е изготвен от "СТРОЙКОЛУКС" ООД, ЕИК 120045648, със седалище и адрес на управление: град Пловдив 4002, район „Западен“, ул. „Петър Ченков“ № 27, в качеството му на управител на жилищен комплекс от затворен тип „ТОМОВ ПЛАЗА“, намиращ се в гр. Пловдив, общ. Пловдив, обл. Пловдив, ж.р. „Тракия“ ,бул. „Освобождение“№ 155.

Чл. 2. Този правилник цели установяването и поддържането на сигурна, безопасна, приятелска атмосфера в комплекса, гарантираща приятна, уютна, спокойна среда за културен, щастлив и хармоничен живот на всички живущи и гости на комплекса.

Чл. 3. Настоящият правилник урежда управлението и поддръжката на комплекса, установяването на вътрешен ред, контрола за спазването му за постигане на нормални, комфортни, безконфликтни, добросъседски условия на живот.

Чл. 4. Постигането на горните цели ще е невъзможно без съдействието на всички собственици, ползватели, обитателите на самостоятелни обекти от комплекса, членовете на техните домакинства и посетителите, към които най-учтиво апелираме през времето на престоя си в комплекса, да съобразяват поведението си с изискванията на този правилник, като не нарушават спокойствието и комфорта на другите обитатели.

Раздел II. Управление на комплекса

Чл. 5. Жилищен комплекс от затворен тип „ТОМОВ ПЛАЗА“ се управлява от управител – дружеството "СТРОЙКОЛУКС" ООД, ЕИК 120045648.

(2) Правоотношенията между всеки собственик на самостоятелен обект и управителя се регламентират в сключения помежду им индивидуален договор за управление и поддръжка по чл. 2 ЗУЕС.

Раздел III. Решения на управителя

Чл.6 (1) Решенията на управителя се изпълняват в определените в тях срокове. Когато срокът не е определен, решенията се изпълняват в 14-дневен срок от оповестяването им.

(2) За неизпълнение на решение в определения срок, управителят има правото да се снабди със заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1, т. 1 от ГПК срещу съответното лице.

Раздел IV. Вътрешен ред

Чл. 7. Собствениците на самостоятелни обекти в комплекса следва да изпълняват добросъвестно и своевременно задълженията си, произтичащи Договора за управление и поддръжка, сключен с Управителя при закупуването на самостоятелен обект в комплекса.

Чл. 8. Лицата по чл. 4 следва да използват общите части и инсталираното в тях техническото оборудване, като асансьори, инсталации, подземен гараж и др., както и предвидените за общо ползване междублокови пространства, градинки, детски площадки и съоръжения, съблюдавайки изискванията на този правилник, специалните указания и инструкции за тяхната безопасна експлоатация и стопанисване.

Чл.9. (1) При констатиране на аварии, повреди и/или разрушаване на съоръжение, на части от сградите и/или на прилежащата площ, незабавно следва да се уведомява управителя с цел ограничаване на щетите и своевременно възстановяване на повредите.

(2) 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. 10. Лицата по чл. 4 следва да не допускат замърсяване на общите части, на местата за общо ползване и на прилежащите терени около сградите. Ако определени дейности в тези пространства са причинили замърсяване, отпадъците трябва да се отстранят веднага след приключване на дейността от причинителя.

Чл. 11. (1) Лицата по чл. 4 следва 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 и сигурност, водят до нанасяне на щети по общите части и съоръженията за общо ползване, или създават опасност от такива.

(2) Лицата по чл. 4 следва да не допускат малолетни и непълнолетни членове на техните семейства или временно пребиваващите в жилищата им гости да използват общите съоръжения по установения ред за безопасна експлоатация и създаващ риск от повреждането им, вкл. и по начин, застрашаващ живота и здравето.

Чл. 12. При констатирано нарушение на чл. 10 и чл. 11 се налага санкция от **150 лв.** на извършителя за всеки отделен случай.

Чл. 13.(1) С оглед спазване на установения с този правилник ред,лицата по чл. 2 носят отговорност, вкл. и имуществена за поведението на своите посетители за вредите, причинени от тях.

(2) При повреждане на общи части, на прилежаща площ или на съоръжения от посетители на комплекса, те носят солидарна имуществена отговорност с лицата по чл. 2.

Чл.14.Управителят е длъжен да осигури денонощно заключване на входните врати, както и монтирането на домофонни уредби или звънци в сгради над три етажа.

Чл. 15.Управителят е длъжен да създаде организация за незабавно отстраняване на снега по тротоарите и прилежащите площи към сградите, както и за премахване на ледените висулки и на натрупалия се сняг, които затрудняват движението на пешеходците.

Чл. 16.Управителят или упълномощено от него лице е длъжен да състави и води редовно книга на живущите в комплекса, в която да се вписват всички живущи в отделен самостоятелен обект на територията на комплекса.

Чл. 17. Собствениците на самостоятелни обекти в комплекса са длъжни да осигуряват вписването на всички ползватели/обитатели в техните обекти в книгата на живущите в 15-дневен срок от началната дата на обитаването.

Чл. 18. (1)С цел осигуряване на охрана, безопасност и сигурност на живущите, защита от злоумишлени посегателства и ограничаване достъпа на съмнителни и потенциално рискови лица в комплекса, управителят или упълномощено от него лице установява реда за допускането на външни посетители в комплекса.

(2)Управителят или упълномощено от него лице съставят и водят книга на гостите в комплекса, в която се вписват всички пристигащи гости, МПС-тата, с които пристигат, живущият и обекта от комплекса, при които отиват.

Чл. 19. (1) За осигуряване тишината, спокойствието, уюта на живущите и реда в комплекса, не се допуска свиренето, пеенето, шумният говор и увеселения, използването на озвучителни системи, извършването на колективни мероприятия, строително - ремонтни работи, които нарушават спокойствието на останалите обитатели. Изключения не се допускат.

(2) Горните мерки се прилагат през делнични и предпразнични дни за времето от 22.00 до 08.00 ч. сутринта и от 14.00ч. до 16.00 ч. следобед, а в почивни и празнични дни - във времето от 22.00ч. до 09.00ч. и от 14.00ч. до 16.00ч..

Чл. 20. (1) Собствениците на самостоятелни обекти са длъжни да не променят фасадата на сградите, терасите и парапетите на притежаваните от тях обекти чрез поставяне на остъкление, слънцезащитни съоръжения, външни инсталации на климатици, чрез иззиждане или по друг загрозяващ начин, да не променят оригиналните цветове на стените и тавана на терасите и на парапетите, използвани от инвеститора, съгласно проекта и съществуващи към момента на въвеждане на сградите в експлоатация.

(2) При неизпълнение на задължение по предходното изречение собственикът дължи неустойка в размер на **1000 евро (хиляда евро)** или левовата им равностойност за всяко отделно неизпълнение, както и се задължава да възстанови за своя сметка фасадата, терасата и/или парапета във вида им при въвеждане на сградите в експлоатация

Чл.21. (1) **Не се разрешава** на територията на комплекса разхождането на домашни любимци в свободно състояние без повод.

(2) **Не се разрешава** използването на общите части на комплекса, градинките, алеите, площадките и останалите елементи на междублоковото пространство за изхождане на домашни любимци. При констатирано нарушение се налага санкция на извършителя от **150 лв. за всеки отделен случай.**

Чл. 22. (1). На територията на комплекса **не се позволява паркирането и престоя на МПС-та** извън обозначените за това места /гаражи и паркоместа/, вкл. по дължината на вътрешните пътища, междублокови участъци, проходи и др.

(2) В подземния паркинг на комплекса се забранява влизането, паркирането и престоя на МПС-та с инсталирани газови и/или метанови уредби.

(3) МПС-та, извършващи товаро-разтоварна дейност могат да осъществяват престой за време до 30 мин., като паркират по начин, незатрудняващ преминаването на други МПС-та.

(4) За паркиране на непозволен участък, както и престой над допустимото време се налага санкция от **150 лв.** на съответния собственик, ползвател, или обитател за всеки отделен случай.

Чл. 23. При извършване на ремонтни работи в някой от самостоятелните обекти, които причиняват безпокойство, по-голямо от обичайното, собствениците уведомяват управителя за времето и продължителността на ремонтните работи.

Чл. 24. При извършване на ремонтни работи в някой от самостоятелните обекти, които налагат временно спиране на водоснабдяването/електроснабдяването на други самостоятелни обекти, съответните собственици са длъжни да поставят уведомление на видно място, в което се посочва времето, през което водоснабдяването/електроснабдяването ще бъде спряно. Уведомлението се поставя не по-късно от 24 часа преди спирането на водоснабдяването/електроснабдяването.

Чл. 25. Забранено е инсталирането на климатични системи извън предвидените по проект места, както и на антени по външните стени и балконите.

Чл. 26. Забранено е складирането на вещи и сушенето на дрехи, поставени над нивата на парапетите а на балконите на сградите.

Чл. 27. Забранява се използването на конструкции за простиране на дрехи от балконите и прозорците на сградите.

Чл. 28.(1) Изструпването на килими, дрехи и спално бельо се извършва само на определените от Управителя места.

(2) Когато няма определено място за тупане, то не може да става от балконите и прозорците на лицевата страна на сградите.

Чл. 29. Забранява се поставянето на недобре закрепени предмети на балконите и прозорците, застрашаващи сигурността и създаващи опасност за живота и здравето на гражданите.

Чл. 30. Забранява се хвърлянето и възпламеняването на бомбички и други запалителни и избухливи предмети и смеси около сградите и общите части в комплекса.

Чл. 31. В общите части на сградите, стълбищните площадки, стълбите, коридорите на избените помещения и други места за общо ползване, не се допуска поставянето и съхраняването

на лични вещи, строителни материали, лесно запалими, опасни вещества, отпадъци и други предмети от бита.

Чл. 32. Забранява се тютюнопушенето в общите части на сградите, стълбищните площадки, асансьорите, общите коридори.

Чл. 33. Забранява се приютяването на бездомни животни във входовете, стълбищните площадки и другите общи части на сградите.

Чл. 34. Не се разрешава изливането на течности, изхвърлянето на отпадъци, както и директното отвеждане на дим и газове през прозорците, балконите и стълбищата.

Чл. 35.(1) Забранява се изхвърлянето в канализационните тръби на вещи, строителни материали, отпадъци, течни опасни вещества, моторни масла и други нефтопродукти и др.

(2) При установяване на причинителя на запушването или повреждането на канализацията разносните за нейното възстановяване са изцяло за негова сметка.

Чл. 36. Забранява се в мазетата да се съхраняват леснозапалими, възпламеними, отровни и взривоопасни материали, ако не са спазени изискуемите норми за безопасното им съхранение

РАЗДЕЛХІІ. КОНТРОЛ И НАКАЗАНИЯ

Чл. 37. За всяко друго нарушаване на вътрешния ред по този правилник, с което се причинява безпокойство и дискомфорт на другите живущи, се налага санкция на всеки собственик, ползвател или обитател в размер от **150 лв. за физическо лице** и **500 лв.**, за юридическо лице .

Чл. 38. Налагането и събирането на глобите/имуществените санкции и събирането им се извършва от Управителя.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 39. За всички неуредени случаи, се прилагат относимите разпоредби на българското гражданско законодателство.