

# ОБЩИ УСЛОВИЯ

## Към договор за управление на етажна собственост

### Раздел I

#### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. С тези Общи условия, наречени по-долу “Общи условия”, се уреждат условията, при които Общото събрание на съсобствениците и ползвателите и Управителния съвет на етажни собствености, наричани по-долу “**ПОТРЕБИТЕЛИ**” сключват договор с “Сити Експерт” ООД (дружеството) за управление на етажна собственост.
2. “Сити Експерт” ООД, със седалище гр. София, ж.к. “Сухата река”, ул. “Петрохан” № 214А, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията, ЕИК 203008400, наричано по-долу “**ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**”, осигурява публичност, достъпност и актуалност на Общите условия, цените и начините на тарифиране на своята Интернет страница - [www.cityexpert.eu](http://www.cityexpert.eu)
3. Общите условия са задължителни за **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** и **ПОТРЕБИТЕЛИТЕ** в тяхната цялост, освен ако не е уговорено друго в индивидуалния договор. Допълнително договорените условия не могат да противоречат на разпоредбите на ЗУЕС и на приложимите нормативни и административни актове.
4. Освен ако изрично не е обявено друго, Общите условия са неразделна част от индивидуалния договор между **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** и Управителния съвет и Общото събрание на съсобствениците и ползвателите на етажни собствености и стават задължителни за **ПОТРЕБИТЕЛИТЕ** от датата на сключване на индивидуалния договор или от датата на предоставяне на услугата.
5. Тези Общи условия се прилагат и за заварените **ПОТРЕБИТЕЛИ**, които към датата на влизането им в сила ползват предоставяните услуги. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** уведомява **ПОТРЕБИТЕЛИТЕ** за изменения на общите условия в срок непо-кратък от един месец преди влизането им в сила, като публикува изменението на интернет страницата на дружеството.
6. Индивидуалният договор се изготвя по образец, предложен от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** с необходимите приложения и влиза в сила в съответствие с договореностите между страните. Договорът може да бъде изменян или допълван с допълнителни споразумения, подписани от страните.
7. При изменение на Общите условия, сключените преди това договори се изменят съответно по реда посочен в изменението.
8. При сключване, изменение, допълнение и във връзка с изпълнението на индивидуалния договор, Страните следва да осъществяват контакт писмено.

9. Когато се посочва раздел и/или точка се счита, че са посочени раздел и/или точка от тези Общи условия, освен ако не е уговорено друго.

## Раздел II

### СТРАНИ

10. Страни по договора са:

10.1. “Сити Експерт” ООД,

10.2. Председателят на Управителния съвет, избран от Общото събрание на съсобствениците и ползвателите на етажната собственост и упълномощен от същото да сключи договор за управление на етажната собственост и предоставянето на услугите по Раздел III, наречено по-долу за краткост **“ВЪЗЛОЖИТЕЛ”**. За нуждите на индивидуалния договор **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** се идентифицира по следния начин:

10.2.1. за физически лица български граждани или чуждестранни граждани продължително или постоянно пребиваващи в РБ - с валиден документ за самоличност с вписани: име; ЕГН или личен номер; постоянен адрес на територията на Република България (РБ);

10.2.2. За физически лица, граждани на държава членка на Европейския съюз или на Европейското икономическо пространство – с удостоверение за пребиваване или карта за пребиваване;

10.2.3. за всички други физически лица чуждестранни граждани, извън хипотезите на т. 10.2.1, 10.2.2., с валиден паспорт, съдържащ име, номер на паспорта, институция която го е издала и дата на раждане на лицето;

10.2.4. за юридически лица и еднолични търговци - с акт за регистрация в компетентния съд или Търговския регистър или акт на компетентен държавен орган за създаването им и удостоверение за актуално състояние (където е приложимо), издадено от компетентния съд или Търговския регистър, удостоверение за регистрация по БУЛСТАТ (където е приложимо).

## Раздел III

### ПРЕДМЕТ

11. В качеството си на предприятие, предоставящо управление на етажни собственици, **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** осигурява възможност за достъп до следните услуги въз основа на настоящите Общи условия:

11.1. водене на домовата книга, регистър на собствениците и др. изискуеми документи от Закона за управление на етажната собственост;

11.2. организиране и провеждане на Общите събрания на собствениците и провеждане в действие на взетите решения;

11.3. управление на бюджета на входа, в т.ч. събиране на ежемесячните вноски на съкооператорите и заплащане на дължимите такси на входа – за електроенергия, топлоенергия, вода и др.;

11.4. текуща поддръжка на чистотата в общите части;

11.5. снегопочистване;

11.6. технически мениджмънт, профилактика и поддръжка на системи и инсталации, проследяване на гаранциите;

11.7. отстраняване на повреди и възникнали аварии, подмяна на консумативи;

11.8. организиране на ремонтни дейности;

11.9. обезпаразитяване на общите части;

11.10. осигуряване на портиер и/или охрана.

12. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** дава възможност за ползване на предлаганите услуги в пакети и извън пакети.

#### **Раздел IV**

#### **ЗАПЛАЩАНЕ НА УСЛУГИТЕ**

13. Цените на услугите и пакетите, предоставяни от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** са посочени в ценова листа, публикувана на Интернет страницата на предприятието.

14. **ПОТРЕБИТЕЛЯТ** заплаща

14.1. еднократно – цена за изрично заявена услуга от посочените в Раздел III, в случаите когато заявената услуга не е включена в пакета от услуги, избран от Общото събрание на съсобствениците и ползвателите на етажната собственост, по цена обявена в актуалната ценова листа на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**;

14.2. ежемесячно – цена за услугите, включени в пакета, избран от Общото събрание на съсобствениците и ползвателите на етажната собственост.

15. При заплащането на услугите **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** издава на **ПОТРЕБИТЕЛЯ** квитанция от квитанционна книга на етажната собственост, където е посочено дата на плащането, размера на платената сума, основанийето за плащане и името и/или обекта, извършил плащането.

16. Приетите от страна на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** до момента на подписването на Договора оферти се считат за неразделна част от него.

17. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** предоставя информация за цени и ценови пакети и нови услуги на своята Интернет страница.

18. За неплатените в срок парични задължения, **ПОТРЕБИТЕЛЯТ** дължи лихва за забава, в размер на 1/365-та част от основния лихвен процент плюс 3 пункта, за всеки ден закъснение след срока за плащане, до датата на окончателното плащане.

19. Месечните задължения се заплащат в брой при посещение на място в етажната собственост или в офиса на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** или по банков път на посочена от Председателя и одобрена от Общото събрание на собствениците и ползвателите на етажната собственост банкова сметка. Плащането се счита за извършено на датата на постъпване на сумите в касата или по горепосочената банкова сметка. Когато **ПОТРЕБИТЕЛЯТ** има две и повече дължими суми, включително съдебни и присъдени вземания, при плащане се погасява най-старото задължение.

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

21. Оспорване на дължимите суми пред **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** се допуска в срок до 6 месеца от датата на възникване на задължението. Оспорването на дължимата сума не освобождава **ПОТРЕБИТЕЛЯ** от задължението за заплащането ѝ.

## Раздел V

### ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПОТРЕБИТЕЛЯ

22. **ПОТРЕБИТЕЛЯТ** има следните права:

22.1. да ползва услугите, предоставяни от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**, при спазване на Договора и тези Общи условия;

22.2. да уведомява **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** за проблеми, свързани с управлението на етажната собственост на изрично обявен от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** телефонен номер или електронна поща;

22.3. да иска и да получава информация и справки от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** във връзка с предоставените услуги по управление на етажната собственост;

22.4. да иска предоставяне на допълнителни услуги по управление на етажната собственост извън пакета, избран от Общото събрание на съсобствениците и ползвателите на етажната собственост

23. **ПОТРЕБИТЕЛЯТ** има следните задължения:

23.1. да плаща в срок дължимите суми за предоставените услуги;

23.2. да не извършва или допуска действия, които причиняват вреди на етажната собственост;

23.3. Във всички случаи на нанесени вреди на етажната собственост, причинени с умисъл или небрежност от страна на **ПОТРЕБИТЕЛЯ**, последният е отговорен за тези щети и вреди;

23.4. при заявена повреда да осигурява достъп на упълномощени длъжностни лица на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** за проверка и съответно отстраняване на повредата, в предварително съгласувано време между **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** и **ПОТРЕБИТЕЛЯ**.

## Раздел VI

### ОТГОВОРНОСТ НА ПОТРЕБИТЕЛЯ

24. **ПОТРЕБИТЕЛЯТ** отговаря за:

24.1. забава в плащането на дължими суми за предоставените услуги по тези Общи условия;

24.2. виновно причинени вреди на етажната собственост;

24.3. причинените вреди на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**, които са пряка и непосредствена последица от неизпълнение на задълженията по Общите условия и договора.

## Раздел VII

### ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

25. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** има следните права:

25.1. Да получава изцяло и в срок плащане на дължимите от **ПОТРЕБИТЕЛЯ** суми за предоставените услуги по Договора и Общите условия.

25.2. Възнаграждението на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** се изплаща между 25-то и 30-то число на всеки текущ месец и се изплаща от събраните средства в общата каса на етажната собственост;

25.3. Възнаграждението, дължимо на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**, се изплаща с предимство пред другите задължения;

25.4. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** има право да откаже предоставяне на допълнителни услуги на етажна собственост при липса на наличност по касата на етажната собственост.

25.4. За събиране на дължими суми от съкооператорите, които са възникнали като задължения преди сключване на договора, **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** дължи на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** 10 (десет) % от събраната сума, ако изрично е поискал услугата предварително;

25.5. да ползва след предварително писмено уведомяване достъп до имота на **ПОТРЕБИТЕЛЯ** с цел извършване на дейности, свързани с отстраняване на възникнали повреди в етажната собственост. Достъпът е разрешен само когато е необходим достъп за отстраняване на повреда по сигнал на **ПОТРЕБИТЕЛЯ**;

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

**26. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** има следните задължения:

26.1. да осигурява непрекъснато предоставяне на услугите по тези Общи условия, съобразно избрания от Общото събрание на съсобствениците и ползвателите на етажната собственост пакет.

26.2. предупреди **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** ако възникнат обективни трудности, независещи от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**, оказващи въздействие върху качествено и точно изпълнение на предмета на договора;

26.3. да обозначи дата в месеца, която да бъде съгласувана с Етажната Собственост, важаща за целия срок на договора, в която представител на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** да минава и да събира дължимите от всеки апартамент вноски за месеца;

26.4. да създаде разплащателна банкова сметка, в която да се съхраняват парите, събрани в общата каса на Етажната Собственост и от която да извършва разплащанията към доставчици на комунални услуги и др. В случай, че Етажната собственост все още не е регистрирана като асоциация на етажната собственост, съгласно ЗУЕС, **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** може да не открие такава банкова сметка.

26.5. да отстранява, в рамките на съществуващите технически и производствени възможности, възникнали повреди по етажната собственост, съобразно избрания от Общото събрание на съсобствениците и ползвателите на етажната собственост пакет;

26.6. да обяви телефонен номер и електронна поща, на който **ПОТРЕБИТЕЛИТЕ** могат да съобщават за повреди;

26.7. да събира, обработва и съхранява данни, свързани с предоставяне на услугите по управление на етажната собственост;

26.8. да не разкрива и/или разпространява на трети лица информация, предоставена му по повод изпълнението на договора и настоящите Общи условия, освен ако страните не решат друго. Информация на трети лица се предоставя само в предвидените от закона случаи;

26.9. да съхранява документацията за договорни отношения с абоната до датата на прекратяване на договора и уреждане на всички задължения, които произтичат от него. Когато договорът е прекратен едностранно от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** поради неплащане от страна на **ПОТРЕБИТЕЛЯ**, посочената документация и информация се съхранява до уреждане на спорните задължения по съдебен ред или с извънсъдебни способности.

26.10. Както по време на договора, така и след прекратяване на договорните правоотношения **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава да не разпространява или да допуска разпространяване на информация, предоставена му от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** в устен, писмен, графичен или електронен вид, под каквато и да било форма, която представлява конфиденциална информация по смисъла на ал. 3, без предварително писмено разрешение на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**;

26.11. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава да изисква от служителите си спазване на същите ограничения за опазване на конфиденциалността;

26.12. Конфиденциална информация по смисъла на този договор представлява всяка информация относно сключването и предмета на настоящия договор, включително личните данни на съкооператорите, необходими за изпълнение на предмета на договора, техническите задания към него, технологични знания и ноу-хау, касаещи настоящия договор или дейността на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** в стопанско, техническо, организационно или друго отношение, с изключение на информацията, която **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** изрично е определил като неконфиденциална, или общоизвестни факти или информация, която страната сама е направила обществено достъпна (например чрез търговска реклама, изявления пред медиите, публикувани на публични уебсайтове и др.). Конфиденциалната информация може да се съдържа на книжни носители, компютърни дискове, дискети и всякакви други носители на информация, без да е необходимо те да са веществени по своята форма

## Раздел VIII

### ОТГОВОРНОСТ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

27. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** носи отговорност в следните случаи:

27.1. За виновно неизпълнение на задълженията си или когато неизпълнението се дължи на груба небрежност, **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** отговаря пред **ПОТРЕБИТЕЛИТЕ** като дължи неустойка в размер на 10 % от месечното си възнаграждение по Договора;

27.2 **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** възстановява надвнесените от **ПОТРЕБИТЕЛЯ** суми (погрешно преведени и надплатени);

27.3. Възстановяването се извършва в срок до 20 (двадесет) работни дни от датата на постъпване на основателно писмено искане за това от **ПОТРЕБИТЕЛЯ** в брой в офиса на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** или при посещение на място в етажната собственост или по банков път, след посочване на банкова сметка от **ПОТРЕБИТЕЛЯ**, като банковите разноски са за сметка на **ПОТРЕБИТЕЛЯ**.

27.4. Отговорността на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** е ограничена до посочените случаи и размери, когато не са пряко и непосредствено следствие от негово виновно неизпълнение на договорените задължения.

27.5. **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 Етажната Собственост, въпреки че е уведомил за това **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** писмено.

27.6. Извънредните разходи като допълнителни посещения на място, 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** по актуална ценова листа на единичните услуги.

27.7. Всяко посещение извън изрично договорените се таксуват като извънредни.

27.8. Извънредно посещение се удостоверява с протокол образец №1.

27.9. Свикване на общо събрание по-често от веднъж на два месеца освен извънредни Събрания (под извънредно събрание се разбира всяко спешно и неотложна събрание касаещо авария или каквото и де е събитие имащо отношение с конструктивната здравина на сградата ) се таксува като извънредно посещение.

27.10. Промяна на броя на живущите в етажната собственост се удостоверява с декларация от страна на живущите или с поне 3-ма свидетели от страна на етажната собственост.

27.11. Всички разходи, свързани с принудително (съдебно) събиране на задължения от неизрядни длъжници са за сметка на неизрядния длъжник. Всички разходи по принудителни събирания на вземания от неизрядни длъжници, до осъдително решение, (съдебни и държавни такси, адвокатски хонорари както и таксата на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** и всякакви такси не описани по-горе и произтичащи от процедурата) са за сметка на етажната собственост .

## Раздел IX

### ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

28. Договорът по тези Общи условия се прекратява в следните случаи:

28.1. по взаимно писмено съгласие на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** и **ПОТРЕБИТЕЛИТЕ**;

28.2. едностранно с 30 дневно писмено предизвестие от **ПОТРЕБИТЕЛИТЕ**, след заплащане на всички суми, станали дължими към датата на получаване на предизвестие. Писменото предизвестие за прекратяване на договора се подава лично от **ПОТРЕБИТЕЛИТЕ** или от техен представител, представил пълномощно. Предизвестие се подава в офиса на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** или на адреса, посочен в идентификационните данни на предприятието;

28.3. едностранно, от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** с 30 (тридесет) дневно писмено предизвестие при:

а) обявяване в ликвидация, неплатежоспособност или несъстоятелност, ако не са изплатени всички задължения;

б) при неплащане в срок на дължимите суми;

в) виновно извършване на други съществени нарушения от **ПОТРЕБИТЕЛЯ** на задълженията му по договора и Общите условия.

г) суми дължими по фонд ремонти и обновяване както и целеви ремонти се възстановяват лично на всеки вложител в срок от 45 работни дни от датата на легитимно връченото предизвестие по 28.2

28.4. **ПОТРЕБИТЕЛЯТ** дължи заплащане за действително предоставените услуги в срока за отказа.

## Раздел X

### ПРОЦЕДУРА ПО СЪБИРАНЕ НА ДЪЛЖИМИ СУМИ

29. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** събира вноските от етажните съсобственици по следния начин:

29.1. обозначава се дата в месеца, която да бъде съгласувана с **ПОТРЕБИТЕЛИТЕ**, важаща за целия срок на договора, в която той и/или негов представител да извършва посещение в обекта и да събира дължимите за съответния период вноски от всеки съкоператор и/или;

29.2. на етажните съсобственици се предоставя **IBAN** на открита от **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** банкова сметка на етажната собственост, в която те по всяко време могат да внесат своите вноски за месеца;

29.3. средствата, събрани от етажните съсобственици се съхраняват в банкова сметка открита за нуждите и със средствата на Етажната Собственост и/или в брой в каса в офиса на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**;

29.4. Посещенията в етажна собственост се извършват от 19.30ч. в утвърдените дати освен ако **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ** изрично не е поискал различен стартов час на посещенията важащ за целият срок на договора.

29.5. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** има право да променя еднолично датата на посещение ако утвърдената такава съвпада с национални или официални празници. В случай на промяна на датата **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** се задължава предварително да уведоми етажна собственост писмено на таблото на сградата или на видимо място в общите части по негова преценка поне 5 дни преди датата на посещение.

29.6. Посещения за събиране на средства за ремонти и или всякакви събирания извън обичайните се таксуват като извънредно посещение.

29.7. Определянето на брой посещения е както следва:

а) етажна собственост с до 40 обекта - една дата;

б) етажна собственост с 40 и повече обекта - повече от една дата по решение на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ**.

29.8. При желание от страна на етажна собственост за повече от определените съгласно горната точка от настоящите общи условия брой посещения всяко допълнително посещение се таксува по 40.00 лв.

29.9. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** извършва разплащанията за ток, вода и др. услуги необходими на Етажната Собственост, от средствата събрани в общата каса и за тяхна сметка. При недостиг на средства за покриване на необходимите разходи, **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** уведомява **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** писмено и/или по телефон и/или на място за проблема;

29. 10. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** дава отчет за наличните и разходвани средства от общата каса на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** при поискване от негова страна или извънредно, при възникнали проблеми.

## **Раздел XI**

### **РЕШАВАНЕ НА СПОРОВЕ**

30. Спорове между страните се решават чрез непосредствени преговори между тях. При непостигане на съгласие, всяка от страните може да отнесе спора за разглеждане от компетентния съд.

31. Страните се задължават да опазват взаимно своя имидж и престиж както по време на изпълнението на настоящия договор, така и след неговото приключване.

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

33. 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.

34. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** си запазва правото да актуализира настоящите общи условия като при изменение същите остават валидни и запазват и продължават действието си в последната им актуална редакция.