

ОБЩИ УСЛОВИЯ НА "СЕЛСМАН.БГ" ЕООД

за предоставяне на услуга Провход администриране на етажна собственост

I. Общи разпоредби, дефиниции и предмет на общите условия

Чл. 1. Тези Общи условия уреждат реда и взаимоотношенията за възлагане на изпълнение на услуги по администриране на имот на „СЕЛСМАН.БГ“ ЕООД, наричано накратко „Изпълнител“ по-надолу. Потребителите, които може да са в режим на Етажна собственост (ЕтС) или с друга форма на управление, съгласно законодателната рамка, ползващи услугите по администриране, представляват като страна „Възложителя“ на услугите.

Чл. 2. Страните приемат, че изброените по-долу в този член термини имат значението, посочено срещу тях, освен ако контекстът налага друго значение в отделни хипотези: - „Страна“ или „страна по договора“ означава Възложителят или Изпълнителят, а „Страни“ означава и двата субекта. - „Общи части“ означава всички части, разположени в застроената площ на Сградата, под повърхността и над нея (включително всички постройки, пристройки, подобрения и изменения в същата), предназначени за общо ползване или които в действителност се използват от собствениците, или от трети лица, или които са предназначени да обслужват същите, включително и следните конкретно посочени такива:

/а/ асансьори, стълбища, стълбищни шахти, пасажи, коридори, пътеки, места за преминаване, входи и изходи, входни врати и други места, предназначени за свободното преминаване или изчакване на лица, или за преминаване на автомобили;

/б/ системи за публично известяване и други видове системи, съставляващи части от Сградата и/или разположени в нея, и/или обслужващи Сградата, и/или нейни ползватели;

/в/ места за поставяне на знаци, реклама и информация;

/г/ обслужващи коридори, стаи и пространства, обслужващи всички останали;

/д/ външни стени, стълбищни шахти, пасажи, входи и изходи, тротоари и защитени зони (напр. навеси и др.). - „Живущи“ означава всички собственици, ползватели, наематели, обитатели и членовете на техните домакинства в етажната собственост; - „Администриране на етажната собственост“ означава комплекс от услуги, извършвани от Изпълнителя и подробно описани в индивидуалния договор.

Чл. 3.(1). Услугите се осигуряват от Изпълнителя въз основа на индивидуален договор, в писмена форма, сключен със съответния Възложител.

(2). При сключване на договор с имот в режим на Етажна собственост, нейното Общо събрание на собствениците трябва да е приело решение, с мнозинство повече от 67 на сто идеални части от общите части, за сключване на такъв договор с юридическо лице.

(3). От страна на ЕтС договорът се подписва от изрично упълномощено/и на Общо събрание лице/а или с настоящия Управител/Управителен съвет на ЕтС, ако той е упълномощен за това.

Чл. 4. Общите условия са неразделна част от индивидуалния договор между страните и имат задължителна сила за тях, освен ако не е изрично уговорено друго в индивидуалния договор.

Чл. 5. Възложителят се счита уведомен за Общите условия от датата на публикуването им. Двете страни са обвързани с тях от датата на подписване на индивидуалния договор.

II. Прекратяване на договори

Чл. 6. Индивидуалният договор може да бъде прекратен в следните случаи:

/а/ по взаимно съгласие на двете страни, изразено в писмен вид;

/б/ при разваляне на договора от някоя от страните по него, в случай на виновно неизпълнение на задължения на другата страна;

/в/ от всяка една от страните, с едномесечно писмено предизвестие, отправено до другата страна, по начин, доказващ получаването му от последния.

Чл. 7. Изпълнителят има срок от 3 (три) седмици, след изтичане на едномесечното предизвестие, да предаде документацията на обекта, намираща се в него, и наличната в касата на етажната собственост сума, с приемо- предавателен протокол.

Чл. 8. С подписването на протокол по Чл.7, съответният договор се счита за прекратен, а Изпълнителят има право да получи възнаграждение за услугите си до датата, от която договорът ще се счита за прекратен.

Чл. 9. При изтичане на срока на договора без подновяване и при неговото прекратяване по Чл.6, никоя от страните не дължи допълнителни обезщетения.

III. Права, задължения и отговорности

Чл. 10. Изпълнителят се задължава да извършва договорените услуги в индивидуалния договор. В случай че някоя от страните желае пълна или частична промяна в процеса на изпълнение на договора или в размера на възнаграждението, същата следва да отправи писмено предложение до другата по начин, доказващ получаването му – гр. София 1336, район Люлин, бл. 389, ет. 8, ап. 53 от последния. Другата страна е длъжна да отговори на това предложение в срок от 10 (десет) работни дни, считано от датата на получаването му.

Чл. 11. Изпълнителят осъществява задълженията си чрез назначен от същия персонал (работници и служители) и/или чрез възлагане на трети физически и/или юридически лица (подизпълнители), за което Възложителят дава изричното си съгласие.

Чл. 12. Изпълнителят има право да получава определеното, съгласно клаузите на договора, възнаграждение по начина и сроковете, уговорени в същия.

Чл. 13. Изпълнителят има право на пълен и неограничен достъп до всички общи части на входа/блока, с оглед пълното и точно изпълнение на задълженията му, както и на всякаква информация от страна на Възложителя, необходима за такова изпълнение.

Чл. 14. Изпълнителят има право да предлага промени и допълнения в приет и действащ Правилник на вътрешния ред на входа, с оглед нормалното му обитаване.

Чл. 15. В случай на неспазване на правилата на вътрешния ред във входа от страна на живущите, Изпълнителят има право да вземе необходимите мерки и да предложи на Общото събрание на етажната собственост изискване на неустойки за неспазване на правилата.

Чл. 16. Правомощията и задълженията за техническа поддръжка от страна на Изпълнителя вадат само за общите части на етажната собственост, които не подлежат на специфичен режим, наложен от законови норми. Такива съоръжения са Абонатната станция и Асансьорната уредба. Тъй като по закон няма право да извършва интервенции по тези съоръжения, Изпълнителят няма задължения към непосредствената им поддръжка.

Чл. 17. Отговорността на изпълнителя по поддръжката на съоръженията, упоменати в Чл.16 от настоящите Общи условия, се заключава в своевременното уведомяване за възникнал проблем на упълномощените и отговорни за поддръжката лица и съдействие за разрешаване на ситуацията.

Чл. 18. Изпълнителят извършва услугите, само в общите части на етажната собственост. Изпълнителят няма задължение да изпълнява тези услуги в частната собственост на живущите в етажната собственост.

Чл. 19. При вземане на решение за ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации и оборудване, и при възникване на случай на необходим или неотложен ремонт по смисъла на ЗУЕС, Изпълнителят предоставя опции за решение на проблема и/или проучва моментното състояние на пазара и намира/изготвя до 3 оферти за извършване на ремонтните дейности, съгласно Чл.5 от договора. Ако Изпълнителят е предоставил поне 2 оферти за извършване на конкретните дейности, а Възложителят не е избрал нито една от тях, то Изпълнителят е възпрепятстван да извършва дейността си и не носи отговорност по смисъла на Чл.37 и Чл.10/б/ от настоящия договор, както и съгласно Чл.49, Чл.55 и Чл.56 от ЗУЕС.

(2). Възложителят, от своя страна, също има право да предложи други оферти, по които да се извърши ремонтът.

Чл. 20. Изпълнителят не носи отговорност за вреди или липси на оборудване или каквито и да било други вещи предоставени му или до които има достъп, с оглед изпълнение на индивидуалния договор, освен в случаите, в които се установи, по предвидения от действащия законен ред начин, наличие на виновно поведение от страна на назначени от същия негови служители или избрани от него подизпълнители.

Чл. 21.(1). Изпълнителят не носи отговорност, ако не може да предостави част или целия комплект услуги, договорени между страните, в случай че Възложителят не му осигури изцяло или не му осигурява частично, или временно достъп до имуществото - предмет на администрирането.

(2). В случай на невъзможност за предоставяне на част или целия комплект услуги, договорени между страните, Изпълнителят е длъжен да уведоми писмено за това Възложителят..

Чл. 22. Изпълнителят не носи отговорност в случай на действие на непреодолима сила (форсмажорни обстоятелства) или при извършване на действия от страна на властта, на Възложителя, на наематели и/или други трети лица, които са извън контрола на Изпълнителя и пречат на изпълнението на задълженията му, при условие, че същият е предприел необходимите мерки, за да се избегнат или да се ограничат последствията от действието на такива обстоятелства.