



гр. София ул. Бузлуджа 53А



0700 80 0 43



[www.vhodami.bg](http://www.vhodami.bg)



## ОБЩИ УСЛОВИЯ

Приложими към Договор за услуга сключен с клиенти на „Входа ми“ ООД, наричани за краткост **ВЪЗЛОЖИТЕЛИ**, за предоставяне на услугата „цялостно управление на етажната собственост“ в сгради в режим на Етажна Собственост, както и сгради в режим на Етажна Собственост, находящи се в жилищен комплекс от затворен тип.

С тези „Общи условия“ и подписания индивидуален договор между представител на сграда в режим на Етажна Собственост и „Входа ми“ ООД, ЕИК204972653, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Бузлуджа № 53А, предоставящо услугата „цялостно управление на етажната собственост“ и наричано за краткост **ИЗПЪЛНИТЕЛ** в тези „Общи условия“ (ОУ), се определят правата, задълженията, отговорностите на страните по договора и ползването на услуги при осъществяването на дейността професионален домоуправител и управление на сгради в режим на Етажна Собственост, както и сгради в режим на Етажна Собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип.

Чл. 1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ** на услугата „цялостно управление на етажната собственост“, предоставяна от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**, могат да бъдат всички сгради в режим на Етажна Собственост, както и сгради в режим на Етажна Собственост, находящи се в жилищен комплекс от затворен тип, представлявани от упълномощен представител.

Чл. 2. **ВЪЗЛОЖИТЕЛИТЕ** на услугата, предоставяна от **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**, могат да се запознаят с настоящите „Общи условия“ в офисите на **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** и на електронната му страница.

Чл. 3. ал. 1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛИТЕ** удостоверяват съгласието си с **Общите условия** с подписването на индивидуален договор за услуга. ал. 2. Страните могат да уговорят и клаузи, различни от настоящите „Общи условия“, ако те не противоречат на закона. В тези случаи за уреждане на правата и задълженията на страните се прилагат специалните клаузи на договора, дори и съответните клаузи в **Общите условия** да не са изрично отменени.

Чл. 4. Със сключването на договора, **ВЪЗЛОЖИТЕЛИТЕ** приемат съдържанието на **Общите условия**, доколкото друго не е уговорено между страните и доколкото това не противоречи на ЗУЕС.

Чл. 5. За неугворените случаи в тези ОУ и понятия се прилага Законът за Задълженията и Договорите (ЗЗД), Закон за управлението на Етажната Собственост (ЗУЕС) и законодателството на Република България.

Чл. 6. Фирма „Входа ми“ ООД започва дейност в Етажна Собственост след редовно проведено Общо Събрание на собствениците. На Общото Събрание се гласуват следните въпроси от дневния ред: 1) Фирма „Входа ми“ ООД да предостави услугата „цялостно управление на етажната собственост“. 2) Актуална месечна вноска, която трябва да бъде събирана от всяко домакинство за управление и поддръжка на сградата. 3) Кой упълномощен представител от Общото Събрание при необходимост да сключи договор с фирма „Входа ми“ ООД.



гр. София ул. Бузлуджа 53А



0700 80 0 43



www.vhodami.bg



Чл. 7. Фирма „Входа ми“ ООД започва дейност на 1-во число от предстоящия месец след взимане на решение за възлагането на дейността по управление и поддръжка. В случай че решението е взето между 25-то и 30-то число през текущия месец, дейността в Етажната Собственост започва от 1-во число на последващия месец. По изключение дейност може да се започне от 15-то число на месеца, но фирма „Входа ми“ ООД запазва правото да реши кога да предостави услугата, съобразявайки се с необходимата подготовка и логистика.

Чл. 8. Подписване на договор и приемо-предаване на информация във връзка с предоставяне на услугата се осъществява в централния офис на фирма „Входа ми“ ООД, който се намира на ул.Бузлуджа № 53А, в официалното работно време. По изключение подписване на договор и приемо-предаване могат да се организират извън работно време, и в Етажната Собственост.

Чл. 9. При започване на дейност в Етажната Собственост, Възложителят е длъжен да предостави достъп на Изпълнителя до общите части на Етажната Собственост, за да не се възпрепятства дейността на Изпълнителя. В случай че Възложителят не предостави необходимия достъп на Изпълнителя, Изпълнителят не носи отговорност за неизпълнение по сключения с Етажната Собственост договор.

Чл. 10. При започване на дейност, Изпълнителят поставя фирмени материали в общите части на сградата, които маркират, че Етажната Собственост се поддържа и управлява от фирма „Входа ми“ ООД. Възложителят се задължава да не поврежда и унищожава маркировката на Изпълнителя.

Чл. 11. Минималната цена за управление на Етажна Собственост е 30 /тридесет/ лв. на месец.

#### КОРЕСПОНДЕНЦИЯ МЕЖДУ СТРАНИТЕ

Чл. 12. ал. 1. За официална кореспонденция между страните се приема имейл кореспонденция на – office@vhodami.bg ал. 2. За официална кореспонденция между страните се приема всяко изпратено писмо по пощата или чрез куриер, адресирано и получено на адреса на седалището на фирма „Входа ми“ ООД. ал. 3. За официална телефонна кореспонденция между страните се приема националната клиентска линия – 0700 800 43 (на цената на един градски разговор). ал. 4. Фирма „Входа ми“ ООД не носи отговорност за всеки друг начин, по който клиентите осъществяват връзка със служителите на дружеството.



гр. София ул. Бузлуджа 53А



0700 80 0 43



[www.vhodami.bg](http://www.vhodami.bg)



## УСЛУГИ ПРЕДОСТАВЯНИ ОТ ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

### АДМИНИСТРАТИВНИ УСЛУГИ – ПРОФЕСИОНАЛЕН ДОМОУПРАВИТЕЛ

Чл. 13. Изпълнителят е длъжен да организира и проведе минимум едно редовно Общо Събрание в рамките на една година, на което да предостави финансов отчет и отчет за свършена работа на вниманието на Възложителя.

Чл. 14. Изпълнителят е длъжен да изготви Правилник за вътрешния ред на Етажната Собственост, в случай че не е изготвен такъв, и да го предостави на Общото Събрание на Етажната Собственост. Изпълнителят е длъжен да състави протокол за нарушение на правилника за вътрешния ред, в случай на извършено такова, при подаден сигнал от живущ/и в Етажната Собственост.

Чл. 15. Изпълнителят е длъжен да изготви график за снегочистване на Етажната Собственост, ако Възложителят не използва професионална услуга за снегочистване.

Чл. 16. Изпълнителят е длъжен да води регистър на живущите в Етажната Собственост (домова книга), съобразно предписанията в ЗУЕС, ако такава не съществува, да следи за нейното актуално състояние по време на предоставяната услуга и да впише идеалните части от общите части на ЕС на собственици и ползватели, както и всяка друга относима информация.

Чл. 17. Изпълнителят е длъжен да подготви и входира необходимите документи за регистрация в общината съобразно предписанията в ЗУЕС.

Чл. 18. Изпълнителят е длъжен да съхранява документи, касаещи сградата, при желание на Възложителя.

### ФИНАНСОВИ УСЛУГИ - КАСИЕР

Чл. 19. ал. 1. Изпълнителят е длъжен да предостави алтернативни начини за събиране на месечна вноска за поддръжка и управление на сградата, както и за всички вноски, гласувани за текущи ремонтни и други дейности. 1) Възложителят може да заплати месечната си вноска на място в Етажната Собственост на предварително определена от Изпълнителя дата. 2) Възложителят може да заплати месечната си вноска на всяка каса на Easy Pay или в системата на ePay чрез персонален код предоставен от Изпълнителя. 3) Възложителят може да заплати месечната си вноска по банков път по предоставена от Изпълнителя сметка. 4) Възложителят може да заплати месечната си вноска с кредитна или дебитна карта през сайта на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ намиращ се на адрес [www.vhodami.bg](http://www.vhodami.bg). ал. 2. Предоставените начини за заплащане са алтернативни и могат да се ползват по преценка на Възложителя.

Чл. 20. Изпълнителят е длъжен да изготви периодични отчети за финансовото състояние на Етажната Собственост, съдържащи информация относно: събрани месечни такси, некоректни платци и извършени плащания към трети лица. ал. 1. Собственици, обитатели и ползватели в обслужваните от Изпълнителя Етажни Собствености са длъжни да подадат писмена декларация до Изпълнителя при промяна в обстоятелства (брой обитатели, собственост). Декларацията за промяна в обстоятелства се приема само за период след датата на подаване.



гр. София ул. Бузлуджа 53А



0700 80 0 43



www.vhodami.bg



Чл. 21. Изпълнителят е длъжен да осигури достъп до информация, свързана с финансовото състояние на Етажната Собственост, на всеки собственик.

Чл. 22. Изпълнителят няма право да изразходва средства за извършване на ремонти, поправки и други извънредни разходи в общите части, без решение на Общото Събрание.

#### ОРГАНИЗАЦИОННИ УСЛУГИ

Чл. 23. Изпълнителят е длъжен да предостави оферти относно допълнителни услуги на Възложителя по негово искане.

Чл. 24. Изпълнителят е длъжен да контролира ремонтните дейности в Етажната Собственост, които се извършват от трети лица.

Чл. 25. Изпълнителят е длъжен да осигури достъп на трети лица за извършването на дейности, свързани с Етажната Собственост, в случай че Възложителят предварително е осигурил средство за достъп.

#### ЮРИДИЧЕСКИ УСЛУГИ

Чл. 26. Изпълнителят се задължава за своя сметка да подаде заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1, т. 1 от ГПК – Заповедно производство – срещу некоректни платци в Етажната Собственост. Делата се завеждат само след проведено Общо Събрание на собствениците, на което се гласува, че Възложителят е съгласен спрямо некоректните платци да бъдат образувани заповедни производства и да възстановят сумата в касата на Етажната Собственост. Към заявлението се прилага препис от решението на Общото Събрание. С цел успешното образуване на заповедното производство е необходимо протоколът от проведеното Общо Събрание, на което е прието решение за подаване на заявление за издаване на заповед за изпълнение, да бъде коректно попълнен, а именно: трите имена на длъжника, размер на задължението, основание и период. За тази цел е необходимо съдействие на живущите в Етажната Собственост. В случай че на Изпълнителя не бъде оказано съдействие от страна на живущите в ЕС, във връзка необходимата по-горе информация, същият не носи отговорност за неподадени заявления за издаване на заповед по чл. 410, ал. 1, т. 1 ГПК.

Чл. 27. Изпълнителят се задължава да съдейства на Възложителя за събирането на стари задължения, които са възникнали преди сключването на договор между двете страни, в случай че има надлежно предоставени от Възложителя документи.

Чл. 28. Изпълнителят се задължава да организира изпълнението на приети решения на проведени Общи Събрания в Етажната Собственост.

Чл. 29. Изпълнителят се задължава да изготвя жалби и протоколи до институции и комунални дружества – общини, държавни структури, ЧЕЗ, Софийска Вода и др. Изпълнителят осъществява представителство пред изброените дружества от името и за сметка на Възложителя във връзка с права, задължения и



гр. София ул. Бузлуджа 53А



0700 80 0 43



www.vhodami.bg



законни интереси на Етажната Собственост. ал. 1. Изпълнителя не предоставя, като част от услугата, подготвяне и входиране на документация, свързана с присъединяване към топлопреносната мрежа.

Чл. 30. Изпълнителят съдейства за разрешаването на спорове в Етажната Собственост чрез провеждане на преговори.

#### ТЕХНИЧЕСКИ УСЛУГИ

Чл. 31. Изпълнителят се задължава да извършва периодични технически прегледи на Етажната Собственост, които се удостоверяват с протокол.

Чл. 32. ал. 1. Изпълнителят се задължава да извършва следните дребни поправки и подобрения в общите части, включващи: подмяна на ел. крушки, подмяна на брави, подмяна патрони на брави, подмяна на ключ и бутон за осветление, подмяна на стълбищен автомат за осветление, регулиране на автомат на входна врата. ал. 2. Труда за всички поправки и подобрения посочени в ал.1, е за сметка на Изпълнителя, всички материали и консумативи се заплащат по съответния ред от Възложителя. ал. 3. Всички поправки и подобрения извън изброените в ал. 1 се таксуват по предварително обявен ценоразпис от Изпълнителя, в случай че дейностите са извършени от служители на фирма „Входа ми“ ООД.

Чл. 33. Изпълнителят се задължава да изготви протокол за извършените ремонти, подобрения и необходимите предписания и да го постави на информационното табло.

Чл. 34. Изпълнителят не носи отговорност за асансьорната уредба и всички технически проблеми, възникнали по съоръжението. Това е отговорност на назначената фирма, която се занимава с поддръжка на асансьорната уредба. Изпълнителят е длъжен да комуникира с фирмите за поддръжка на асансьорни уредби, но няма право да отстранява възникнали повреди или да прави констатации относно качеството и безопасността на асансьорните съоръжения.

#### ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛУГИ

Чл. 35. Изпълнителят може да предостави и допълнителни еднократни услуги на Възложителя във връзка с поддръжката на Етажната Собственост, които се таксуват по официална ценова листа на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

Чл. 36. Изпълнителят предоставя допълнителни услуги свързани с предоставянето на документи /протоколи, отчети, служебни бележки, оферти и др./ на хартиен носител, в център за обслужване на клиенти.

#### СЪБИРАНЕ НА МЕСЕЧНИ ВНОСКИ ЗА ПОДДРЪЖКА И УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ И НЕКОРЕКТНИ ПЛАТЦИ В ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ.

Чл. 37. ал. 1. Изпълнителят е длъжен да събира месечни вноски за поддръжка и управление на ЕС в предварително определена от него дата. ал. 2. Видът и размера на месечната вноска се определят от Общото Събрание на Етажната Собственост. Възложителят е длъжен да предостави информация за



гр. София ул. Бузлуджа 53А



0700 80 0 43



[www.vhodami.bg](http://www.vhodami.bg)



месечната вноска преди започване на дейността на Изпълнителя в Етажната Собственост. ал. 3. Изпълнителят не носи отговорност и не може да гарантира легитимността на гласуваните вноски преди започване на дейност в Етажната Собственост.

Чл. 38. ал. 1. Изпълнителят е длъжен да издаде квитанция на Възложителя за всяко индивидуално плащане. ал. 2. Изпълнителят е длъжен да издаде месечна фактура на Възложителя за предоставяната услуга „цялостно управление на етажната собственост“. Фактурата се издава на цялата Етажна Собственост след изтичане на месеца, през който е предоставяна услугата „професионален домоуправител“. ал. 3. Фактурира се цялото задължение по договор, като Изпълнителят носи отговорност за събиране на задължението.

Чл. 39. Изпълнителят се задължава да предприеме всички законови позволени мерки, с цел събиране на дължимите вноски за поддръжка и управление на Етажната Собственост от всички собственици, ползватели и обитатели в сградата.

Чл. 40. При нежелание за заплащане на дължимата вноска за поддръжка и управление на Етажната Собственост за три или повече последователни месеца от страна на собственик, ползвател или обитател, Изпълнителят е длъжен да уведоми некоректния платец за неговото задължение, поставяйки съобщение на видно място в общите части на Етажната Собственост.


Чл. 41. Изпълнителят се задължава да направи всичко възможно да установи контакт с некоректния платец – на място в Етажната Собственост, по телефон, електронна поща, за да го уведоми за дължимите от него суми и възможните начини за плащане.

Чл. 42. При категоричен отказ за погасяване на дължимите суми от страна на некоректен платец, Изпълнителят се задължава да подготви протокол за осъждане на некоректния платец. Протоколът се попълва на последващо редовно свикано Общо Събрание на собствениците, като на това Общо Събрание се взема решение дали да бъде подадено заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1, т. 1 ГПК срещу длъжника от името на фирма „Входа ми“ ООД в качеството на представител на Етажната Собственост.

Чл. 43. Изпълнителят няма право да подаде заявление за издаване на заповед за изпълнение по реда на чл. 410, ал. 1, т. 1 ГПК срещу некоректен платец в Етажната Собственост без взето решение от собствениците в Етажната Собственост на редовно свикано Общо Събрание.

Чл. 44. Изпълнителят няма право да образува каквито и да е било съдебни процедури /завеждане на иск, жалба и др./ срещу некоректен платец в Етажната Собственост без взето решение от собствениците в Етажната Собственост на редовно свикано Общо Събрание.



 гр. София ул. Бузлуджа 53А

 0700 80 0 43

 [www.vhodami.bg](http://www.vhodami.bg)



## СВИКВАНЕ НА РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ В ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ.

Чл. 45. Редовно Общо Събрание на собствениците в Етажната Собственост се свиква от фирма „Входа ми“ ООД съобразно законовата процедура в ЗУЕС.

Чл. 46. Изпълнителят е длъжен да организира извънредно Общо Събрание на собствениците, каквото задължение има съобразно случаите посочени в ЗУЕС.

Чл. 47. При желание на Възложителя, Общото събрание може да се свика и по писмено искане на собствениците. Искането следва да е подписано от собствениците на не по-малко от 20% ид.ч. от общите части, и в него да са посочени точките за обсъждане. Искането се отправя до Изпълнителя, който уведомява живущите за датата на събранията в 10-дневен срок от получаването му.

## ПРЕУСТАНОВЯВАНЕ НА ДЕЙНОСТ В ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ.

Чл. 48. Възложителят и Изпълнителят могат да прекратят договорните взаимоотношения по взаимно съгласие.

Чл. 49. Възложителят или Изпълнителят могат да прекратят договорните взаимоотношения с 30 /тридесет/ дневно писмено предизвестие от всяка една от страните.

Чл. 50. От страна на Изпълнителя едномесечното писмено предизвестие се подписва от Управителя на фирма „Входа ми“ ООД или писмено упълномощен от него представител и се адресира до Етажната Собственост.

Чл. 51. За 30 /тридесет/ дневно писмено предизвестие от страна на Възложителя се счита решение на Общото Събрание на собствениците, което е свикано по законовия ред от фирма „Входа ми“ ООД.

Чл. 52. При прекратяване на договора Изпълнителят е длъжен да предаде на Възложителя всички налични документи и парични средства, собственост на Възложителя. В случай че касовата наличност е отрицателна, Възложителят е длъжен да възстанови в 30 /тридесет/ дневен срок всички дължими суми към момента на прекратяване на договора.

## ОТГОВОРНОСТ

Чл. 53. Изпълнителят не отговаря при неизпълнение на предоставяната услуга, което се дължи на: т. 1. Непреодолима сила; т. 2. Случайно събитие; т. 3. Когато Възложителят не е осигурил средства или не са налични в касата на Етажната Собственост; т. 4. Отправено по ненадлежен начин съобщение; т. 5. При неосигурен достъп.

Чл. 54. Изпълнителят не носи отговорност за неизпълнението на договорни задължения и за извършените от страна на трети физически или юридически лица строително-монтажни, ремонтни, почистващи, облагородяващи, хигиенизационни и други дейности, свързани с Етажната Собственост, чиито фирми или физически лица са различни от фирма „Входа ми“ ООД или служителите на фирма „Входа ми“ ООД.



гр. София ул. Бузлуджа 53А



0700 80 0 43



[www.vhodami.bg](http://www.vhodami.bg)



Чл. 55. Възложителят трябва да спазва установените правила за противопожарна и аварийна безопасност в Етажната Собственост. При неизпълнение Изпълнителят не носи отговорност за последствията или нанесените щети на Етажната Собственост или прилежащата площ към сградата – озеленени площи, площадки за игра, места за паркиране и други.

Чл. 56. Възложителят трябва да спазва хигиената в Етажната Собственост и съоръженията за общо ползване, да ги използва според тяхното предназначение и да не предприема действия, които да ги повредят. При неизпълнение Изпълнителят не носи отговорност за последствията или нанесените щети.

Чл. 57. За установяването и доказването на търговските си отношения и/или на статуса, или отношенията по Предоставяне на информация между ВЪЗЛОЖИТЕЛ и ИЗПЪЛНИТЕЛ, могат да бъдат използвани Договорите за услуги, Протоколите за състоянието на сградата, Констативните протоколи и всички останали документи, които се използват във връзка със сключения Договор за услуга.

Чл. 58. „Непреодолима сила“, „Случайно събитие“ по смисъла на тези „Общи условия“ е всяко непредвидено или непредотвратимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването му, включително, но не само международно ембарго, граждански бунт, природно бедствие (наводнение, земетресение и др.), терористичен акт, пожар, което прави невъзможно изпълнението на поетите с него задължения. ал. 1. Страната, засегната от непреодолима сила/случайно събитие е длъжна да уведоми писмено другата страна в двуседмичен срок от настъпването на непреодолимата сила/случайното събитие. ал. 2. Докато трае непреодолимата сила, изпълнението на задълженията се спира. ал. 3. Не може да се позовава на непреодолима сила онази Страна, поради чиято небрежност или умишлени действия е настъпила непреодолимата сила.

Чл. 59. Всякакви спорове по изпълнението на Договорите за услуга „цялостно управление на етажната собственост“ и/или Общите условия, включително споровете за тяхното тълкуване, недействителност, неизпълнение или прекратяване, както и спорове свързани с попълване на празноти в Договорите за услуга и други свързани с дейността на „Входа ми“ ООД документи и/или тези „Общи условия“, ще се уреждат по взаимно съгласие на страните, а ако такова не се постигне споровете ще се разрешават по съдебен ред съобразно разпоредбите на българското законодателство.

Чл. 60. Настоящите „Общи условия“ са изложени в офиса на „Входа ми“ ООД с адрес гр. София, ул. Бузлуджа № 53А– и публикувани на официалната интернет страница на „Входа ми“ ООД – [www.vhodami.bg](http://www.vhodami.bg).

Чл. 61. Тези „Общи Условия“ влизат в сила от датата на публикуването им на официалната интернет страница на „Входа ми“ ООД – [www.vhodami.bg](http://www.vhodami.bg) – и имат действие спрямо всички Възложители, които към датата на влизане в сила на Общите условия са сключили договор за услугата „цялостно управление на етажната собственост“.