

Übersetzung aus dem Bulgarischen

ДОГОВОР
поддръжка и управление на
комплекс “ВИЛА ФЛОРЕНЦИЯ”

Днес, 21.12.2018 г., в кк „Слънчев бряг”, общ. Несебър се сключи настоящият договор между:

1. **“Крос Бордър Бг” ООД**, вписано в ТР при АВ с ЕИК 201718692, седалище и адрес на управление гр.Несебър, кк”Слънчев бряг”, бул.”Несебър”, х-л “Авеню”, офис № 5, представлявано от управителя Веселин Юлианов Манчиков с ЕГН 7404266064 притежаващ л.к.№ 644475757, издадена на 10.01.2013г. от МВР – София, постоянен адрес: гр.София, ул.”Димитър Стефанов” – 11Е, ет.1, ап.2, наричано за краткост по-долу Управител и

2., гражданин на ФРГ, роден наг. в, п-т №, издаден наг. от, постоянен адрес: ФРГ,, тел....., e-mail; наричана по-долу за краткост Собственик на 1. Апартамент № Б 38, с идентификационен кадастрален № 11538.3.16.1.81, находящ се в комплекс **“ВИЛА ФЛОРЕНЦИЯ”**, град Свети Влас, м-т “Юрта под пътя, на трети етаж, със застроена площ от 81,11 кв. м., при граници: на същия етаж – СО 11538.3.16.1.82 и СО 11538.3.16.1.80, под обекта – СО 11538.3.16.1.60, над обекта – СО 11538.3.16.1.91, ведно с 20,68 кв.м. идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 11538.3.16,

при следните условия:

ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА. ЦЕНА И НАЧИН
НА ПЛАЩАНЕ

1.1. Собственикът възлага, а Управителя приема и се задължава срещу възнаграждение да поддържа и извършва организационно, техническо и административно управление на туристически комплекс “ВИЛА ФЛОРЕНЦИЯ.”, находящ се в гр. Свети Влас, общ. Несебър.

1.2. Управлението по предходната разпоредба обхваща:
- организация на вътрешния ред в комплекса, сградите и общите съоръжения на комплекса;

VERTRAG
zur Instandhaltung und Verwaltung des Komplexes
VILLA FLORENZ

Heute, den 21.12.2018, wurde im Kurortkomplex «Sonnenstrand», Gemeinde Nesebar, der gegenwärtige Vertrag zwischen:

1. Cross Border BG OOD, eingetragen bei der Agentur für Eintragungen unter EIK 201718692, Sitz und Geschäftsanschrift: Stadt Nesebar, Kurortkomplex “Sonnenstrand”, Boulevard Nesebar, Hotel Avenue, Office Nr. 5, vertreten durch den Geschäftsführer Veselin Yuliyarov Manchikov – Personenkennzahl 7404266064, Inhaber des Personalausweises № 644475757, des am 10.01.2013 vom Innenministerium in Sofia ausgestellt ist; ständig wohnhaft in Stadt Sofia, Dimitar-Stefanov-Str. 11E, OG 1, Wohnung 2 – nachfolgend kurz Geschäftsführer genannt und

2., Staatsangehörige der BRD, geboren am, Pass Nr., ausgestellt am von, ständige Anschrift: BRD,, Tel., E-Mail, nachfolgend kurz Eigentümer von der 1. Appartement Nr. Б 38, Uatasteridentifikator 11538.3.16.1.81, befindlich im Komplex VILLA FLORENZ, Stadt Sveti Vlas, Gelände “Yurta pod patya”, am dritten OG, mit Baufläche vom 81,11 m², bei den Grenzen: am denselben OG – selbständige Objekte 11538.3.16.1.82 und 11538.3.16.1.80, unter dem Objekt – selbständiger Objekt 11538.3.16.1.60 und über dem Objekt – selbständiger Objekt 11538.3.16.1.91, samt 20,68 m² Idealanteile der gemeinschaftsnützlichen Teile des Gebäudes und des Baurechts auf dem Grundstück, auf welchem das Gebäude gebaut ist, darstellend GRUNDSTÜCK Nr. 11538.3.16,

genannt,

bei den folgenden Bedingungen abgeschlossen:

VERTRAGSGEGENSTAND, PREIS UND
ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

1.1. Der Eigentümer bestellt, und der Geschäftsführer übernimmt und gegen Vergütung verpflichtet sich instand zu halten und organisatorische, technische und administrative Verwaltung des touristischen Komplexes VILLA FLORENZ, befindlich in Stadt Sveti Vlas, Gemeinde Nesebar, auszuführen.

1.2. Die Verwaltung nach der vorherigen Bestimmung umfasst:
- Organisierung der inneren Ordnung im Komplex, in Gebäuden und in den gemeinschaftsnützlichen

- оказване на съдействие и подпомагане на собствениците с цел спокойно и необезпокоявано ползване на жилищата им и комплекса като цяло и, упражняване правата им на собственост.
- техническа поддръжка на общите инсталации, оборудване, уредби или други общи части на сградите, басейна, детските площадки, съоръженията за спорт и отдих, зелените площи, паркинговите места и дворното пространство;
- Организиране на външна охрана на туристическия комплекс;
- организиране на санитарно-хигиенно обслужване на комплекса и общите части на жилищните сгради;
- организиране и управление на платени дейности в комплекса.

2.1. Собственикът се задължава да заплаща на Управителя:

а) годишна такса за покриване разходите за управлението и обикновената поддръжка на комплекса за в размер на 12,00 /дванадесет/ евро без ДДС на квадратен метър обща площ;

б) разходи за консумирани в апартамента на Собственика електроенергия, вода, канализация и др., които се заплащат съобразно с показанията на измервателните уреди в апартамента по цена на доставчика; а така също разходи за охлаждане и отопление, съобразно показанията на измервателния уред.

2.2. Годишния период започва да тече от 1 януари на съответната година. След въвеждане сградата в експлоатация. По изключение, за първата година годишния период започва да тече от датата на придобиване на апартамента.

2.3. Собственикът е длъжен да заплаща таксите по т. 2.1 не по-късно от 31 януари на съответната година.

2.4. Размерът на годишната такса за поддръжка и управление по т. 2.1., б. „а” от този договор се актуализира на всеки две години с натрупания процент на инфлация за предходните 2 /две/ години, публикуван от Националния Статистически институт на Република България. Управителят се задължава в срок до 15 януари на съответната година да съобщава на Собственика /на посочения в договора електронен адрес/ точният размер на актуализираната такса, която Собственикът се задължава да заплаща съобразно сроковете по т. 2.3. от този договор.

3. Собственикът заплаща таксите по настоящия договор в брой или по банков път, по посочена от Управителя банкова сметка.

Einrichtungen des Komplexes;

- Mitwirkung und Unterstützung für die Eigentümer zwecks einer freien und störungsfreien Nutzung ihrer Wohnungen und des Komplexes als eine Ganzheit und der Ausübung ihrer Eigentumsrechte;

- technische Instandhaltung der gemeinschaftlichen Installationen, Einrichtungen und Geräte oder sonstiger gemeinschaftsnützlichen Teile des Gebäude, des Schwimmbeckens, der Einrichtungen für Sport und Erholung, der grünen Flächen, der Parkplätze und de Hofs;

- Organisation einer Außenbewachung des touristischen Komplexes;

- Organisation der sanitär-hygienische Bedienung des Komplexes und der gemeinschaftsnützlichen Teile des Wohngebäudes;

- Organisation und Verwaltung von entgeltlichen Tätigkeiten im Komplex.

2.1. Der Eigentümer verpflichtet sich dem Geschäftsführer

a) eine jährliche Gebühr zur Deckung der Verwaltungskosten und Kosten für gewöhnliche Wartung des Komplexes in der Höhe von EURO 12,00 (zwölf) zzgl. USt für Quadratmeter gemeinschaftliche Fläche,

b) Verbrauchskosten des Appartements des Eigentümers für Strom, Wasser, Abwasser u.a., welche gemäß der Anzeigen der Messgeräte im Appartement nach dem Preis des Versorgungsunternehmens bezahlt werden, als auch Kosten für Kühlung und Heizung laut der Anzeigen des Messgeräts zu bezahlen.

2.2. Der jährliche Ablesezeitraum beginnt am 1. Januar des entsprechenden Jahres nach der Inbetriebnahme des Gebäudes. Ausnahmeweise beginnt der Ablesezeitraum im ersten Jahr ab Datum des Erwerbs des Appartements.

2.3. Der Eigentümer ist verpflichtet die Gebühren nach Punkt 2.1. spätestens bis zum 31. Januar des entsprechenden Jahres bezahlen.

2.4. Die Höhe der Jahresgebühr für Instandhaltung und Verwaltung nach Punkt 2.1 Buchstabe «а» dieses Vertrags wird in jeden zwei Jahren um den aufgehäuften Inflationsprozent für die vergangenen 2 (zwei) Jahren aktualisiert, der vom Nationalinstitut für Statistik der Republik Bulgarien veröffentlicht ist. Der Geschäftsführer verpflichtet sich, dem Eigentümer (an die im Vertrag angegebene Anschrift) bis zum 15. Januar des entsprechenden Jahres die genaue Höhe der aktualisierten Gebühr mitzuteilen, und der Eigentümer verpflichtet sich diese laut der Fristen nach Punkt 2.3. dieses Vertrags zu bezahlen.

3. Der Eigentümer bezahlt die Gebühren nach diesem Vertrag bar oder durch Banküberweisung nach den vom Geschäftsführer genannten Bankverbindungsangaben.

4. Die Gebühr zur Deckung der Kosten für Verwaltung

4. Таксата за покриване разходите за управлението и поддръжката на комплекса включва средства за обикновена ежедневна поддръжка на общите части на сградите и дворното пространство.

5.1. След изтичане на гаранционните срокове в строителството по българското законодателство, Собственикът заплаща пропорционално на притежаваните от него идеални части от общите части на сградата всички непредвидени разходи, свързани с отстраняване на аварии или повреди на общите инсталации, оборудване, уредби или други общи части на сградата.

5.2. След изтичане на гаранционните срокове в строителството по българското законодателство, Собственикът заплаща пропорционално на притежаваните от него идеални части от общите части на сградата всички неотложни разходи, необходими във връзка с осигуряване на техническата изправност на сградата и на съоръженията и инсталациите в нея с оглед запазване на здравето и безопасността на обитателите и гражданите.

5.3. След изтичане на гаранционните срокове в строителството по българското законодателство, Собственикът заплаща пропорционално на притежаваните от него идеални части от общите части на сградата всички планирани разходи, необходими за капитален ремонт на сградите и съоръженията в комплекса.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

6.1.1. Собственикът има право да упражнява в пълен обем правото на собственост върху жилището си без да пречи на останалите собственици или Управителя.

6.1.2. Собственикът има право да използва безплатно басейните, съобразно с разпоредбите на този договор и Правилника за ползването им без да пречи на останалите собственици.

6.1.3. Собственикът има право да изисква от Управителя добросъвестно и с грижата на добър стопанин, управление на комплекса.

6.2.1. Собственикът се задължава да заплаща на Управителя уговорените такси в сроковете и по начин, уточнени с настоящия договор.

6.2.2. Собственикът се задължава да отнася до Управителя всички свои претенции, отнасящи се до ползването на дворното пространство на комплекса и изградените в същото съоръжения.

6.2.3. С цел осигуряване ефективност охраната на комплекса, Собственикът е длъжен:

- предварително /своевременно/ да уведомява

und Instandhaltung des Komplexes umfasst die Mittel für die gewöhnliche tägliche Wartung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes und des Hofes.

5.1. Nach dem Auslauf der Garantiefristen des Baues nach dem bulgarischen Recht bezahlt der Eigentümer im Verhältnis laut der in seinem Besitz stehenden Idealanteile der gemeinschaftsnützlichen Gebäudeteile auch alle nichtvorgesehene Kosten, die mit der Beseitigung von Pannen oder Schäden der gemeinschaftlichen Anlagen, Einrichtungen. Geräte oder sonstigen gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes verbunden sind.

5.2. Nach dem Auslauf der Garantiefristen des Baues nach dem bulgarischen Recht bezahlt der Eigentümer im Verhältnis laut der in seinem Besitz stehenden Idealanteile der gemeinschaftsnützlichen Gebäudeteile alle dringend erforderlichen Kosten, die im Zusammenhang mit der Sicherung der technischen Einwandfreiheit des Gebäudes und der Einrichtungen und Anlagen darin angesichts des Schutzes der Gesundheit und Sicherheit der Einwohner und Bürger erforderlich sind.

5.2. Nach dem Auslauf der Garantiefristen des Baues nach dem bulgarischen Recht bezahlt der Eigentümer im Verhältnis laut der in seinem Besitz stehenden Idealanteile der gemeinschaftsnützlichen Gebäudeteile alle geplante Ausgaben, die für Hauptreparatur des Gebäudes und der Einrichtungen im Komplex erforderlich sind.

RECHTE UND PFLICHTEN DER PARTEIEN

6.1.1. Der Eigentümer ist berechtigt sein Eigentumsrecht auf seine Wohnung auszuüben, ohne die weiteren Eigentümer oder den Geschäftsführer zu stören.

6.1.2. Der Eigentümer ist berechtigt die Schwimmbecken unentgeltlich laut der Bestimmungen dieses Vertrags zu nutzen, ohne die anderen Eigentümer zu stören.

6.1.3. Der Eigentümer ist berechtigt, vom Geschäftsführer eine gewissenhafte Verwaltung mit der Sorge eines guten Wirts zu verlangen.

6.2.1 Der Eigentümer verpflichtet sich, dem Geschäftsführer die vereinbarten Gebühren im Rahmen der Fristen und auf die Weise zu bezahlen, die durch diesen Vertrag festgelegt sind.

6.2.2. Der Eigentümer verpflichtet sich, alle seine Ansprüche bezüglich des Hofes des Komplexes und der darin ausgebauten Einrichtungen dem Geschäftsführer anzuzeigen.

6.2.3. Zwecks der Gewährung einer Effektivität der Bewachung des Komplexes ist der Eigentümer verpflichtet:

- im voraus (rechtzeitig) den Geschäftsführer über die Identität seiner Gäste (Angaben über ihre KFZ), als auch über die Dauer ihres Aufenthalts in Kenntnis zu setzen;

Управителя за самоличността на неговите гости /данни за автомобилите им/, както и времето на техния престой;

- да спазва правилата за достъп до комплекса

6.2.4. Собственикът се задължава незабавно да уведомява Управителя за всякакви, станали му известни, посегателства срещу хора или вещи, както и за повреди във входовете на сградите и съоръженията за общо ползване на комплекса, както и за всякакво противоправно поведение на лица в комплекса, застрашаващо интересите на останалите собственици или техните гости.

6.2.5. Собственикът няма право да изгражда, разполага или поставя в дворното пространство на комплекса /и съоръженията в същото/ и в общите части на сградите каквито и да било индивидуални приспособления или вещи за лично ползване. С цел опазване общия интериор на комплекса, Собственикът няма право да разполага на прилежащите към апартамента му балкони каквито и да било вещи /напр. пране, сушилни, домакински уреди, саксии и др./ ако същите са разположени или надвишават нивото на парапетите по терасите.

6.2.6. Собственикът е длъжен да спазва установения в комплекс "ВИЛА ФЛОРЕНЦИЯ" вътрешен ред и правилата за противопожарна безопасност.

6.2.7. Собственикът е длъжен да опазва целостта и хигиената на дворното пространство, сградите и съоръженията за общо ползване, да ги използва съобразно тяхното предназначение и, въобще да не извършва, каквито и да било действия, които увреждат или биха могли да доведат до увреждане на зелените площи, сградите и съоръженията, както и да не допуска нищо, което може да ги изложи на опасност от пожар или от значителни повреди.

6.2.8. Собственикът /и неговите гости/ няма право да предприема каквито и да било действия, които застрашават или биха могли да застрашават живота и здравето на останалите собственици и техните гости, на обслужващия персонал и на други лица, намиращи се на територията на комплекса, както и да не извършва действия, които могат да създадат за обитателите на другите помещения безпокойство по-голямо от обикновеното.

6.2.9. Собственикът е длъжен да отстранява незабавно всякакви повреди в собствения си апартамент, които биха могли да доведат до увреждане на общите части на сградата или на други апартаменти, както и /съобразно припадащия му се дял/ незабавно да заплаща разноските, необходими за опазване или възстановяване /ремонт/ на сградата, дворното пространство и съоръженията за общо ползване.

6.2.10. Собственикът е длъжен да осигурява достъп в своя апартамент за извършване на необходимите

- die Regeln über den Zugang zum Komplex einzuhalten.

6.2.4. Der Eigentümer verpflichtet sich, den Geschäftsführer über alle ihm bekannt gewordenen Eingriffe in Menschen oder Sachen, sowohl über Beschädigungen in den Eingängen des Gebäudes und in den gemeinschaftsnützlichen Einrichtungen, als auch über rechtswidriges Verhalten von Personen im Komplex unverzüglich in Kenntnis zu setzen, das die Interessen der anderen Eigentümer im Komplex und seiner Gäste bedroht.

6.2.5. Der Eigentümer ist nicht berechtigt jegliche individuelle Vorrichtungen oder Sachen für persönliche Nutzung im Hof des Komplexes (und in den Einrichtungen darin) und in den gemeinschaftsnützlichen Teilen des Gebäudes zu bauen, aufzustellen oder zu stellen. Zwecks der Beibehaltung des gemeinsamen Interieurs des Komplexes ist der Eigentümer nicht berechtigt in den seinem Appartement zugehörigen Balkons jegliche Sachen (z.B. Wäsche, Trocknungseinrichtungen, Hausgeräte u.a.) zu stellen, wen diese sich in der Höhe der Geländer der Terrassen oder darüber befinden.

6.2.6. Der Eigentümer ist verpflichtet die festgelegte innere Ordnung im Komplex VILLA FLORENZ und Brandschutzregeln einzuhalten.

6.2.7. Der Eigentümer ist verpflichtet die Vollständigkeit und die Sauberkeit des Hofes, des Gebäudes und der Einrichtungen für gemeinschaftliche Nutzung aufrecht zu halten, diese laut ihrer Bestimmung zu nutzen und überhaupt keine Handlungen vorzunehmen, welche die grünen Flächen, Gebäude und Einrichtungen beschädigen oder zu ihrer Beschädigungen führen könnten, sowohl nichts zu zulassen, was diesen einem Brand oder wesentlichen Beschädigungen aussetzen kann.

6.2.8. Der Eigentümer (und seine Gäste) ist/sind nicht berechtigt jegliche Handlungen vorzunehmen, welche das Leben anderer Eigentümer und ihrer Gäste, des Bedienungspersonals und anderer im Komplex befindlichen Personen bedrohen oder bedrohen könnten, sowie keine Handlungen vorzunehmen, die für die Einwohner in den anderen Räumen zu einer ungewöhnlichen Unruhe führen könnten.

6.2.9. Der Eigentümer ist verpflichtet alle Beschädigungen im seinen eigenen Appartement unverzüglich zu beseitigen, die zu einer Beschädigung der gemeinschaftsnützlichen Teile des Gebäudes oder in anderen Wohnungen führen könnten, sowie die Spesen (im Verhältnis laut des ihm zustehenden Anteils) unverzüglich zu decken, die zum Schutz oder zur Wiederherstellung (Reparatur) des Gebäudes, des Hofes und der gemeinschaftsnützlichen Einrichtungen nötig sind.

6.2.10. Der Eigentümer ist verpflichtet, in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen Zugang zu seinem Appartement zur Ausführung der erforderlichen

проучвателни, проектни, измервателни или строително-монтажни работи, свързани с подобрения, ремонти или изменения на общи части или на чужди помещения в предвидените от закона случаи.

6.3. Собственикът не може да откаже извършването на разноси /респ. възстановяването на направени такива/, които са необходими за възстановяването на общите части от сградата, дворното пространство и съоръженията за общо ползване, както и неотложни и непредвидени разходи.

7.1. Управителят има право да приема и създава правила за поведение и условия за ползване на общите части на комплекс "ВИЛА ФЛОРЕНЦИЯ", в това число и в жилищните сгради, които са задължителни за Собственика. Правилата не могат да засягат неприкосновеността на жилището на Собственика.

7.2. Управителят има право да получи таксите по т. 2.1. от този договор.

7.3. Управителят има право по собствена преценка:

- да извършва подобрения и изменения в местата за общо ползване и по общите инсталации;
- да определя условията за ползване на безплатните и платени услуги в комплекса, в това число на басейна, и другите спортни съоръжения, зелени площи и детски площадки, паркинги и в общите части на сградите.

8. При констатирани нарушения на правилата за вътрешния ред или разпоредбите на настоящия договор от страна на Собственика или неговите гости, Управителят има право да изисква от Собственика прекратяване на противоправното поведение и незабавно отстраняване за сметка на нарушителя на причинени щети или повреди. При всички случаи, правата по предходното изречение не изключват възможността Управителят да се обърне за съдействие към компетентните контролни органи и органите на реда, а също да търси заплащане на нанесени вреди.

9. Управителят е длъжен да извършва обикновена ежедневна поддръжка на общите части на сградите, съоръженията и дворното пространство с грижата на добър стопанин.

10.1. Управителят е длъжен да организира следните санитарно-хигиенни дейности в комплекса:

– задължителни - в общите части на сградите, басейните, спортните и детски площадки и в цялото дворно пространство;

– допълнителни /по желание на Собственика срещу заплащане/ - в индивидуалните жилища.

10.2. Управителят е длъжен да организира външна

Untersuchungs-, Planungs-, Messungs- oder Bau- und Montagearbeiten zu sichern, die mit Verbesserungen, Reparaturen oder Änderungen der gemeinschaftsnützlichen oder fremden Räumen verbunden sind.

6.3. Der Eigentümer kann die Ausgaben (bzw. die Deckung von geleisteten solchen) nicht ablehnen, welche zur Wiederherstellung der gemeinschaftsnützlichen Teile des Gebäudes, des Hofes und der gemeinschaftsnützlichen Einrichtungen erforderlich sind; das gleiche gilt auch für dringend notwendigen und nichtvorgesehenen Ausgaben.

7.1. Der Geschäftsführer ist berechtigt Verhaltensregeln und Bedingungen zur Nutzung der gemeinschaftsnützlichen Teile des Komplexes VILLA FLORENZ, einschl. im Wohngebäude, anzunehmen und zu errichten, welche für den Eigentümer verbindlich sind. Die Regeln dürfen die Unantastbarkeit der Wohnung des Eigentümers nicht verletzen.

7.2. Der Geschäftsführer ist berechtigt die Gebühren nach Punkt 2.1. dieses Vertrags zu erhalten.

7.3. Der Geschäftsführer ist berechtigt nach eigenem Ermessen:

- Verbesserungen und Änderungen der Stellen für gemeinschaftliche Nutzung und der gemeinschaftsnützlichen Anlagen vorzunehmen;
- die Bedingungen für die Nutzung der unentgeltlichen und entgeltlichen Dienstleistungen im Komplex, einschl. des Schwimmbeckens und der anderen Sporteinrichtungen, grünen Flächen und Kinderplätze, Parkplätze und gemeinschaftsnützlichen Teile des Gebäude festzulegen.

8. Bei festgestellten Verstößen der Regeln der inneren Ordnung oder der Bestimmungen dieses Vertrags seitens des Eigentümers oder der seinen Gästen ist der Geschäftsführer berechtigt, vom Eigentümer ein Unterbrechen des regelwidrigen Verhaltens und unverzügliche Beseitigung der verursachten Schäden oder Beschädigungen auf die Rechnung des Verursachers verlangen. Bei allen Fällen schließen die Regeln nach dem vorstehenden Satz die Möglichkeit nicht aus, der Geschäftsführer eine Mitwirkung von der zuständigen Kontrollbehörden oder der Ordnungsbehörden zu suchen, sowie die Entschädigung für die verursachten Schäden zu verlangen.

9. Der Geschäftsführer ist verpflichtet, eine gewöhnliche tägliche Wartung der gemeinschaftsnützlichen Teile des Gebäudes, der Einrichtungen und des Hofes mit der Sorge eines guten Wirts durchzuführen.

10.1. Der Geschäftsführer ist verpflichtet, die folgenden sanitär-hygienischen Tätigkeiten im Komplex zu organisieren:

- verbindlich – in den gemeinschaftsnützlichen Teilen des Gebäudes, Schwimmbecken, Sport- und

охрана на комплекса.

10.3. Управителят е длъжен незабавно да отстранява всякакви повреди, в съоръженията за общо ползване, както и в общите части на сградите, дължащи се на обичайна употреба или противоправно поведение, разходите за които се заплащат съобразно разпоредбите на този договор. Това задължение не отграничава правото на Управителя да предприема действията по т. 8. от този договор.

10.4. Управителят е длъжен да води сметка за направените разходи, които съобразно правилата на този договор и българското законодателство са за сметка на Собственика и ги предоставя на вниманието му. Той е длъжен своевременно да уведомява Собственика за направените или планирани разходи по предходното изречение, като даде подходящ срок на Собствениците за внасяне, респ. възстановяване на разходите.

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

11. В случай, че Собственикът изпадне в забава за заплащане таксите по т. 2.1., 2.2, 2.3. от този договор, както и на направените или планирани разходи за поддръжка по т. 5.1., 5.2. и 5.3. от този договор, същият дължи обезщетение в размер на 0,5% /нула цяло и пет десети процента/ върху главницата за всеки просрочен ден. В случай, че забавата продължи повече от един месец, Собственикът дължи съответната таксата в троен размер.

12. В случай на забава по предходната точка Управителят има право да ограничи достъпа на Собственика до общите части на сградата и съоръженията за общо ползване. Отговорността по предходното изречение не прегражда възможността Управителят да търси обезщетение за всички нанесени имуществени и неимуществени вреди.

13. В случай, че Управителят не изпълнява задълженията си по т. 9 и т. 10. от този договор, същият дължи да Собственика обезщетение за всички нанесени имуществени и неимуществени вреди.

14. Собственикът се съгласява и дава право на Управителя да прехвърля дейността по този договор на трето лице при запазване условията по настоящият договор.

15. При извършване на разпоредителна сделка с имота Собственикът се задължава да осигури прехвърлянето на всички права и задължения по този договор върху новия Собственик, чрез подписване на Договор за поддръжка и управление между Управителя и новия Собственик.

16. Договорът може да бъде изменен, допълнен или прекратен само по взаимно писмено съгласие на

Kinderplätzen und im ganzen Hof;

- zusätzliche (nach Wunsch der Eigentümer gegen Entgelt) – in den individuellen Wohnungen.

10.2. Der Geschäftsführer ist verpflichtet, eine äußere Bewachung des Komplexes zu organisieren.

10.3. Der Geschäftsführer ist verpflichtet, unverzüglich alle Beschädigungen der Einrichtungen für gemeinschaftliche Nutzung, als auch in den gemeinschaftsnützlichen Teilen des Gebäudes zu beseitigen, die durch gewöhnliche Nutzung oder durch rechtswidriges Verhalten verursacht sind, indem die Kosten nach den Bestimmungen dieses Vertrags bezahlt werden. Diese Pflicht beschränkt nicht das Recht des Geschäftsführers, die Handlungen nach dem Punkt 8. dieses Vertrags vorzunehmen.

10.4. Der Geschäftsführer ist verpflichtet Abrechnungen für die Ausgaben zu führen, welche laut der Bestimmungen dieses Vertrags und des bulgarischen Rechts auf die Rechnung des Eigentümers kommen und diese ihm vorzulegen. Er ist verpflichtet, den Eigentümer rechtzeitig über die ausgegebenen oder geplanten Ausgaben nach dem vorherigen Satz in Kenntnis zu setzen, indem er eine angemessene Frist der Eigentümer für die Einzahlung bzw. Rückerstattung der Ausgaben stellt.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

11. Falls der Eigentümer bei der Zahlung von Gebühren nach Punkt 2.1., 2.2., 2.3. dieses Vertrags, sowie der ausgegebenen oder geplanten Kosten für Wartung nach Punkt 5.1., 5.2. und 5.3. dieses Vertrags in Verzug geraten ist, dann schuldet er eine Entschädigung in der Höhe von 0,5 % (Null ganzen und 5 zehntel Prozente) auf der Hauptsumme für jeden Tag des Verzugs. Falls der Verzug mehr als ein Monat dauert, dann schuldet der Eigentümer die entsprechende Gebühr in dreifacher Höhe.

12. Im Fall eines Verzugs nach dem vorstehenden Punkt ist der Geschäftsführer berechtigt, den Zugang des Eigentümers zu den gemeinschaftsnützlichen Gebäudeteilen und Einrichtungen zu beschränken. Die Verantwortung nach dem vorstehenden Satz beschränkt nicht die Möglichkeit, der Geschäftsführer einen Anspruch für Entschädigung für alle Sach- und Immaterialschäden zu stellen.

13. Falls der Geschäftsführer seinen Pflichten nach Punkten 9 und 10 dieses Vertrags nicht nachkommt, dann schuldet er dem Eigentümer Entschädigung für alle verursachten Sach- und Immaterialschäden.

14. Der Eigentümer ist einverstanden und berechtigt den Geschäftsführer, die Tätigkeit nach diesem Vertrag einem Dritten bei der Beibehaltung der Bestimmungen dieses Vertrags zu übertragen.

15. Beim Schließen eines Verfügungsgeschäfts mit der Immobilie verpflichtet sich der Eigentümer, die Übertragung aller Rechte und Pflichten nach diesem Vertrag auf dem neuen Eigentümer durch

страните.

17. За неуредените в договора въпроси се прилагат съответно Правилника за вътрешен ред и разпоредбите на общото законодателство на Република България.

18. Споровете относно тълкуване и изпълнение на договора се решават доброволно чрез преговори. При непостигане на споразумение спорът се отнася за решаване пред компетентния съд в Република България .

19. Настоящият договор беше съставен на български и руски език, като при противоречие на текстовете за меродавен ще се счита българският текст.

Настоящият договор се състави в два еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните.

Собственик:

.....

.....

За Управителя:

.....

.....

Unterzeichnen eines Vertrags zur Instandhaltung und Verwaltung zwischen dem neuen Eigentümer und dem Geschäftsführer zu sichern.

16. Der Vertrag darf nur nach schriftlicher Zustimmung der Parteien geändert, ergänzt oder gekündigt werden.

17. Für die durch diesen Vertrag nicht geregelten Fragen finden entsprechend die Regeln für die innere Ordnung und die Bestimmungen des allgemeinen Rechts der Republik Bulgarien Anwendung.

18. Die Streitigkeiten bezüglich der Deutung und Ausführung des Vertrags werden gutwillig durch Verhandlungen erledigt. Bei Unmöglichkeit einer Vereinbarung zu treffen wird die Streitigkeit zur Lösung bei den zuständigen Gericht in Republik Bulgarien gestellt.

19. Der vorliegende Vertrag wurde auf Bulgarisch und Russisch erstellt, indem bei Unstimmigkeiten der bulgarische Text als maßgebend gilt.

Der vorliegende Vertrag wurde in zwei gleichen Ausfertigungen – je eine für jede Partei – erstellt.

Eigentümer:

.....

.....

Für Geschäftsführer:

.....

.....

*Ich, die Unterzeichnende Pobeda Georgieva Gluharova, bestätige die vollinhaltliche Übereinstimmung dieser - von mir ausgeführten - Übersetzung aus dem BULGARISCHEN ins DEUTSCHE mit der beigelegten Urkunde, nämlich: **Vertrag**. Die Übersetzung besteht aus insgesamt 7 Blättern.*

Übersetzerin:

(Pobeda Georgieva Gluharova)