



saliena

ПРАВИЛА SALIENA





ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Договор – договор о соблюдении правил Saliena, заключенный между Владелец-цем Недвижимости и Представителем Saliena.

Правила Saliena – все правила, изложенные в данном документе, обязательны к исполнению всеми Лицами.

Saliena – это территория с жилыми домами, частными земельными участками, коммерческими зданиями, а также дорогами, детскими площадками, лесопарком, парками и другими территориями Saliena, расположенная в Бабитской волости, Марупского края, которая указана на карте Saliena (Приложение № 1 Правил Saliena).

Территория условного доступа – территория, находящаяся в частной собственности Saliena, доступ на которую предоставлен только при условии соблюдения Правил Saliena, которая включает: дороги, улицы, пешеходные дорожки, подъездные пути и Рекреационные зоны.

Территория общего пользования – Недвижимость, единица или часть единицы входящая в состав Недвижимости, которая передана в общее пользование на основании закона или договора нескольким Владельцам.

Рекреационные зоны – территория, находящаяся в частной собственности Saliena в пределах Территории условного доступа, включающая: детские игровые площадки, лесопарк, парки, водоемы и т.д. с контролируемым доступом и попадающая под действие Правил Saliena.

Недвижимость – принадлежащая Владельцу жилая или коммерческая недвижимость, расположенная на территории Saliena.

Владелец – лицо, чье право собственности на Недвижимость закреплено в Земельной книге.

Лица – Владельцы, и арендаторы, а также члены их семей, работники, гости и другие лица, имеющие право находиться в Недвижимости.

Представитель Saliena – компания, обеспечивающая соблюдение Правил Saliena.

Здание – строение или инженерное строение, созданное или которое необходимо создать, восстановить, законсервировать, снести, разместить, перестроить, отреставрировать в ходе строительных работ, и которое связано с земельным участком на территории Saliena, включая вспомогательные постройки, мобильные или временные сооружения.

Строительные работы – действия, указанные в пункте 16.3. Правил Saliena.

Фасад – Видимая часть внешних стен/поверхностей Здания.

Сервитут вида – Недвижимость обременена сервитутом, зарегистрированным в Земельном книге – сервитутом вида. Данный Сервитут вида запрещает Владельцу Недвижимости осуществлять Строительные работы без письменного согласия пользователя сервитута.

Правила Проектирования – правила изложенные в Приложении № 2 Договора со всеми приложениями, актуальная редакция которого опубликована на сайте saliena.eu в разделе «Правила проектирования»: saliena.eu или в другом публичном доступе, о котором Владелец информируется в порядке, указанном в Договоре.

ВВЕДЕНИЕ

Saliena – это жилой комплекс, в котором можно заниматься своими повседневными делами в приватной, спокойной и разнообразной среде, которую создают жилые кварталы, спортивные, коммерческие объекты, парки и зеленые зоны, доставляя радость и комфорт людям любого возраста.

Покупка Недвижимости в Saliena — это возможность наслаждаться современным образом жизни в обществе людей с европейскими ценностями. Стиль жизни Saliena добавляет стоимость вашей Недвижимости.

Для того чтобы поддерживать и улучшать качество жизни в Saliena, все Лица должны всегда вести себя тактично и цивилизованно, не причиняя неудобство и беспокойство другим Лицам.

Для того чтобы помочь каждому Лицу понять свои права и обязанности, были составлены Правила Saliena, которые необходимо соблюдать на всей территории Saliena, включая любую частную собственность, Территорию общего пользования и Территорию условного доступа. Особое внимание уделяется защите архитектурного стиля и эстетических ценностей Saliena.

Невыполнение Правил Saliena предусматривает предупреждения или штрафы.

Соблюдение Правил Saliena обеспечивает высокое качество жизни в Saliena.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Правила Saliena определяют требования к поведению Лиц на территории Saliena, действующие в дополнение к установленным требованиям нормативно-правовых актов. Соблюдение всеми Лицами Правил Saliena – является залогом высокого качества жизни, приватности, а также роста стоимости вашей Недвижимости, что является целью Правил Saliena.
- 1.2. Владелец несет ответственность как за своё поведение, так и за поведение других связанных с Владельцем Лиц в случае нарушения Правил Saliena.
- 1.3. Правила Saliena являются обязательными для каждого Лица. Каждое Лицо обязано выполнять требования Представителя Saliena, основанные на Правилах Saliena или нормативно-правовых актах. Применяя Правила Saliena, их содержание толкуется в соответствии с целями, указанными в Ведении Правил Saliena и с принципами здравого смысла.
- 1.4. В случае перехода прав собственности на Недвижимость, Владелец Недвижимости обязан ознакомить будущего владельца Недвижимости с Правилами Saliena до закрепления прав собственности в Земельной книге, а также уведомить Представителя Saliena о новом Владельце Недвижимости, с указанием: имени, фамилии, адреса, номера мобильного телефона и э-почты, соблюдая требования нормативно-правовых актов.

2. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ВСЕЙ ТЕРРИТОРИИ SALIENA

- 2.1. Лица в Saliena обязаны уважать частную жизнь других Лиц и их частную собственность.
- 2.2. Действия Лиц в Saliena не должны беспокоить других Лиц. Любой вид досуга в Saliena должен осуществляться, не доставляя беспокойства другим Лицам.

3. ПРАВИЛА ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ

- 3.1. Передвижение транспортных средств по территории Saliena должно осуществляться в соответствии с действующими в Латвийской Республике правилами дорожного движения и Правилами Saliena.
- 3.2. Парковка транспортных средств на территории Saliena разрешается только на парковочных местах, не нарушая их разметку.
- 3.3. На территории Saliena разрешена стоянка только следующим транспортным средствам: легковым автомобилям – (категория транспортных средств – M1); мопедам, мотоциклам, трициклам и квадроциклам (категория транспортных средств – L). Другие транспортные средства на территории Saliena можно размещать только в закрытых строениях, например в гаражах.
- 3.4. Въезд транспортных средств и передвижного оборудования массой свыше 5 тонн на территорию Saliena разрешен только по письменному согласованию с Представителем Saliena.

4. ОГРАНИЧЕНИЯ УРОВНЯ ШУМА

- 4.1. На территории Saliena установлен максимально допустимый уровень шума согласно информации, приведенной в таблице:

	8:00-19:00	19:00-8:00
Понедельник	90 db (max)	50 db (max)
Вторник		
Среда		
Четверг		
	8:00-22:00	22:00-8:00
Пятница	90 db (max)	50 db (max)
Суббота		
Все время		
Воскресенье и публичные праздники	50 db (max)	

- 4.2. Использование моторизированного и другого оборудования для обслуживания Недвижимости с повышенным уровнем шума (более 50 db) разрешается только в течение времени, указанного в пункте 4.1. Правил Saliena.
- 4.3. Лица обязаны поддерживать уровень шума музыкальных, видео или любых других устройств (инструментов) на таком уровне, чтобы не мешать другим Лицам, находящимся в Saliena.
- 4.4. Системы охранной сигнализации не должны беспокоить Лиц. Поэтому на территории Saliena запрещается использование сигнализаций для транспортных средств, срабатывание которых сопровождается продолжительными звуковыми сигналами (более 15 секунд). На территории Saliena разрешено использовать только современные охранные сигнализации для Недвижимости - без применения внешних сирен, и при срабатывании которых сигнал поступает диспетчеру охранной компании, а Владельцу приходит уведомление на мобильное устройство.
- 4.5. Проведение любого вида фейерверков в Saliena должно быть утверждено Представителем Saliena, за исключением периода времени с 31 декабря по 1 января.

5. ПРАВИЛА УТИЛИЗАЦИИ МУСОРА

- 5.1. Бытовой мусор нужно выбрасывать только в мусорные контейнеры или баки. Мелкий мусор нужно выбрасывать в мусорные урны. Мусорить строго запрещено.
- 5.2. Запрещается размещать мешки с мусором или другие отходы и предметы рядом с мусорными урнами, контейнерами или баками.
- 5.3. При использовании контейнеров для сортированных отходов Лица обязаны соблюдать требования по сортировке материалов, установленные компанией, осуществляющей вывоз сортированных материалов. Это включает в себя, но не ограничивается выбрасыванием материалов, соответствующих требованиям сортировки, а также разглаживанием/смятием упаковки (картонных коробок) и ПЭТ-бутылок и перед утилизацией и т.д.
- 5.4. Сжигание мусора или отходов, включая листья, траву, ветки в Saliena строго запрещено. Для утилизации данных отходов необходимо обращаться в специализированные компании.
- 5.5. Мусор и отходы, в том числе опавшие листья, ветки, скошенную траву, снег и т.д., строго запрещено выбрасывать на территорию Недвижимости, на Территорию условного доступа, в Рекреационные зоны или на Территории общего пользования. Для утилизации данных отходов необходимо обращаться в специализированные компании.

6. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

- 6.1. Лица ответственны за своих домашних животных, чтобы они не беспокоили других Лиц, находящихся в Saliena, например шум, запах, агрессивное поведение, проникновение на территорию Недвижимости других Лиц и т.д.

- 6.2. Владельцы ответственны за любые убытки и/или ущерб, причиненные их домашними животными другим Лицам, их частной собственности, территории Saliena.
- 6.3. Для содержания более двух собак или кошек в одной единице Недвижимости требуется письменное разрешение Представителя Saliena.
- 6.4. Организация приютов, гостиниц, питомников животных на территории Saliena запрещена.
- 6.5. Запрещается приручать и кормить бродячих животных и птиц.
- 6.6. Не допускается агрессивное поведение собаки любой породы. Это включает в себя продолжительный и направленный лай на людей и/или преследование людей в любой части Saliena.
- 6.7. Держать домашних животных в будках, клетках и вольерах запрещено.
- 6.8. Держать сельскохозяйственных и диких животных в Saliena запрещено.

7. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО РЕКЛАМЕ И КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 7.1. Использование жилой Недвижимости для ведения любой коммерческой деятельности запрещено без письменного разрешения Представителя Saliena.
- 7.2. Размещение объявлений любого рода на территории Saliena, в том числе рекламного характера, запрещено.

8. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ УСЛОВНОГО ДОСТУПА, ТЕРРИТОРИИ РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН И ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

- 8.1. Лица, использующие Территории условного доступа, Рекреационные зоны и Территории общего пользования, обязаны оставить их в том состоянии, в котором они были до их использования.

9. ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ И СОХРАННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

- 9.1. Занятия любыми водными видами спорта (в зимний период времени занятия любыми зимними видами спорта) и развлечениями в водоемах территории Saliena представляются опасными и поэтому строго запрещены, включая входение в воду (в зимний период времени выход на лед), купание, ныряние, катание на лодках и других плавсредствах, рыбалку. Родители обязаны проинформировать детей любого возраста о правилах данного пункта. Детям нельзя играть и находиться у водоемов, если вблизи нет родителей. За нарушение детьми данного пункта полную ответственность несут родители.

- 9.2. Разведение костров и использование барбекю разрешено только в специально отведенных для этого местах.
- 9.3. Мойка, чистка, ремонт, профилактическое и техническое обслуживание транспортных средств запрещено, за исключением закрытых гаражей.
- 9.4. Любое мероприятие, с участием более 20 человек, должно быть заранее согласовано с Представителем Saliena.
- 9.5. Курить разрешается, только в специально отведенных местах для курения.
- 9.6. Запрещается размещение и хранение вещей, сушка белья на Территории общего пользования, в Рекреационных зонах или на Территориях условного доступа.

10. ПРАВИЛА ВЫГУЛА ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

- 10.1. Домашние животные должны находиться под постоянным присмотром. Собаки и кошки должны носить ошейник с указанием контактной информации владельца домашнего животного (имени, фамилии, номера мобильного телефона и адреса Недвижимости)
- 10.2. Собаки всегда должны быть на поводке. Запрещается присутствие собак на детских площадках.
- 10.3. На территории Saliena на собаке должен быть надет намордник, если собака признана опасной в соответствии с нормативными актами Латвийской Республики о критериях и порядке признания собаки опасной, а также о требованиях к содержанию опасной собаки.
- 10.4. Владелец или держатель собаки на территории Saliena может временно оставить собаку одну, если собака привязана на поводке длиной не более метра и если это не мешает движению людей и транспортных средств и не угрожает безопасности людей или животных.
- 10.5. В Лесопарке Saliena допускается отпускать собак с поводка при условии, что владелец или держатель собаки способен контролировать ее во время прогулки, то есть собака мгновенно реагирует на команды дрессировки, такие как «Ко мне», «Стой», «Фу» и т. д., и не представляет опасности для других посетителей Лесопарка, при условии соблюдения следующих правил владельцем или держателем собаки:
 - 10.5.1. во время прогулки собака постоянно находится в поле зрения владельца или держателя собаки на расстоянии, на котором владелец или держатель собаки может контролировать поведение собаки;
 - 10.5.2. владелец или держатель собаки обязан контролировать поведение своего питомца, чтобы тот не мешал другим посетителям парка, включая агрессивное поведение, преследование, игры, лай и т. д.
 - 10.5.3. В случае запроса со стороны другого посетителя Лесопарка собаку следует немедленно взять на поводок;

- 10.5.4. владелец или держатель собаки обязан следить за поведением своего питомца и немедленно убирать оставленные им экскременты, утилизируя их в надлежащем порядке
- 10.6. Экскременты, оставленные домашними животными, должны быть незамедлительно убраны их владельцами или держателями.
- 10.7. Лица обязаны обеспечить, чтобы их домашние животные не беспокоили других Лиц, находящихся в Saliena, например шум, запах, агрессивное поведение, проникновение на территорию Недвижимости других Лиц и т.д.

11. ИГРОВЫЕ ПЛОЩАДКИ

- 11.1. Родители детей несут ответственность за безопасность своих детей во время их пребывания на игровых и спортивных площадках и на установленном на них оборудовании.
- 11.2. Дети в возрасте до 7 лет всегда должны находиться под присмотром взрослых.
- 11.3. Игровые площадки следует использовать в соответствии с правилами указанными на игровых площадках.

12. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

- 12.1. Любой Фасад, стены или забор Недвижимости должны содержаться в надлежащем порядке и обновляться как того требуют технологии используемых материалов в соответствии с проектом и архитектурными требованиями Saliena.
- 12.2. Любой объект, расположенный на территории Недвижимости, не являющийся частью проекта данной Недвижимости (беседки, бани, теплицы и пр.), должен располагаться таким образом, чтобы он не был виден с дороги или из другой Недвижимости.
- 12.3. Запрещено использовать балконы и террасы в качестве места для хранения/размещения разных вещей (в том числе велосипедов, колясок) или сушки белья и т.п.
- 12.4. Недвижимость и прилегающая к ней территория до тротуара или проезжей части должна содержаться в чистоте в любое время года, т.е. должны осуществляться своевременные уборка и вывоз мусора, отходов, снега, листьев, упавших веток, скошенной травы.
- 12.5. Стрижку травы на территории Недвижимости необходимо проводить не реже одного раза в месяц в период времени с мая по октябрь.
- 12.6. При выборе растений для посадки необходимо учитывать их будущие размеры, чтобы тень, ветки, листья или плоды не падали на другую Недвижимость.
- 12.7. Уход за живой изгородью/кустами, деревьями и другими растениями необходимо выполнять с такой частотой, чтобы их размер не превышал предусмотренный проектом и не доставлял неудобства другим Лицам. В Saliena запрещено сажать деревья вида тополь.

- 12.8. Запрещается выброс убранный снег на: Территории условного доступа, Территории общего пользования, территории Рекреационных зон и на территории Недвижимости, принадлежащей другому Лицу.
- 12.9. Снег нельзя убирать причиняя неудобства или ущерб соседней Недвижимости, например: рядом с забором, воротами или создавая препятствия для передвижения.
- 12.10. Тающий снег не должен оказывать негативного влияния (визуальное или другое) на Территорию условного доступа, Территорию общего пользования, Рекреационные зоны или любую другую Недвижимость.
- 12.11. Убранный снег можно выбрасывать в канавы Saliena только предварительно согласовав каждый такой случай в письменном виде с Представителем Saliena.
- 12.12. Наружное освещение должно располагаться так, чтобы не освещать территорию другой Недвижимости.
- 12.13. В зону фиксации установленных видеокамер не должна попадать территория Недвижимости других Лиц, Рекреационные зоны, Территории общего пользования или Территории условного доступа.
- 12.14. Праздничные украшения могут быть размещены на территории Недвижимости не ранее, чем за одну неделю до начала соответствующего праздника и должны быть убраны не позднее одной недели после окончания соответствующего праздника. Рождественские украшения могут быть размещены на территории Недвижимости не ранее 24 ноября и должны быть убраны не позднее 31 января.

13. БЕЗОПАСНОСТЬ

- 13.1. Лица обязаны незамедлительно сообщать обо всех противоправных действиях в государственную или муниципальную полицию.

14. ПРАВИЛА ВЫВОЗА МУСОРА

- 14.1. Мусорные контейнеры необходимо размещать на территории Недвижимости, принадлежащей Владельцу, в месте, которое не беспокоит соседей.
- 14.2. Мусорные контейнеры для сбора мусора могут быть выставлены на границе Недвижимости только после 21.00 на кануне вывоза мусора, и могут оставаться там до 21.00 в день вывоза мусора.
- 14.3. Лица могут пользоваться только мусорными контейнерами, за вывоз которых они осуществляют плату, или общими контейнерами, если они четко обозначены как таковые.
- 14.4. Мусорные контейнеры должны вывозиться регулярно, не допуская их переполнения.

15. ДОСТУП К РЕКРЕАЦИОННЫМ ЗОНАМ

- 15.1. Представитель Saliena регулирует доступ к Рекреационным зонам.
- 15.2. Лица обязаны соблюдать порядок доступа в Рекреационные зоны. Каждый Владелец, имеющий договорное право использовать Рекреационные зоны, имеет право получить карту или устройство доступа у Представителя Saliena.
- 15.3. Карты или устройство доступа являются собственностью Представителя Saliena, и их запрещено передавать, в том числе во временное пользование, другим лицам, за исключением арендаторов Недвижимости.
- 15.4. В случае утери карты или устройства доступа, необходимо незамедлительно уведомить Представителя Saliena.
- 15.5. Представитель Saliena, имеет право приостановить действие карты или устройства доступа в Рекреационные зоны Saliena если:
 - 15.5.1. у Лица имеется задолженность по платежам, связанных с Недвижимостью;
 - 15.5.2. соответствующее Лицо не соблюдает Правила Saliena, нормативно-правовые акты или указания Представителя Saliena.
 - 15.5.3. по соображениям безопасности или по техническим причинам.

16. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРАВИЛА

- 16.1. Данный раздел регулирует процесс Строительных работ, выполняемых в пределах Недвижимости с целью создания и сохранения разработанного архитектурного стиля на всей территории Saliena, а также чтобы минимизировать неудобства от Строительных работ другим Лицам.

В данном разделе определены:

- перечень действий, которые считаются Строительными работами;
- документы необходимые для проведения Строительных работ;
- процесс согласования Строительных работ с Представителем Saliena.

- 16.2. Для достижения вышеуказанных целей, все Владельцы, планирующие Строительные работы на своей Недвижимости, обязаны получить согласование у Представителя Saliena.
- 16.3. В соответствии с Правилами Saliena, все действия, указанные в данном пункте, считаются Строительными работами:
 - a) строительство, перестройка, реконструкция, снос или консервация Здания или части Здания;
 - b) изменения в назначении Здания или части Здания (например, преобразование гаража в жилые помещения и т.д.);
 - c) перепланировка квартирной собственности;
 - d) перестройка внутренних инженерных сетей квартирной собственности;

- е) благоустройство территории Недвижимости или ее изменения, как установка, строительство или перестройка стационарных бассейнов, прудов, садовых пристроек, беседок, навесов или теплиц, а также посадка деревьев и кустарников (высота взрослого дерева/кустарника более 2 м);
- ф) размещение, строительство, перестройка, снос забора, ворот и т.д.;
- г) размещение, установка, перестройка, восстановление или снос таких дополнительных конструкций Здания как маркизы, карнизы, зимние сады, остекление, и т.д.;
- н) установка, перестройка, или снос солнечных панелей, систем вентиляции и кондиционирования воздуха, антенн спутникового телевидения и других внешних элементов инженерной системы или их части;
- и) любые строительные работы, связанные с Фасадами зданий и строений: строительство, перестройка, реконструкция(в том числе упрощенное);
- ж) любые земляные работы в высоту и на глубину более 0,5 м;
- к) любая работа в пределах красных линий улиц и/или рядом с внешними инженерными сетями в том числе дренажные системы вне границ улиц и красных линий;

- 16.4. Дата получения документов - следующий рабочий день после отправки документа, связанного со Строительными работами, на адрес электронной почты получателя, указанный в Договоре, или день регистрации документа, связанного со Строительными работами, иным способом, например, с использованием специального приложения Представителя Saliena (о запуске которого Владелец будет уведомлен отдельно Представителем Saliena) или технических возможностей в Строительной информационной системе (далее - BIS).
- 16.5. Представитель Saliena выдает Владельцу Технические Условия для подключения Недвижимости к внешним водопроводным, канализационным и дорожным сетям после получения Платы за подготовку и выдачу Технических условий, на основе счета, полученного от Представителя Saliena, указанного в Приложении № 3 Правил Saliena.
- 16.6. Владелец обязан оплатить Плату за подключение к инженерным коммуникациям Представителю Saliena на основании выставленного Представителем Saliena счета до согласования строительного (технического) проекта (согласование завершающего этапа проектирования), указанную в Приложении № 3 Правил Saliena.
- 16.7. Учитывая, что во время Строительных работ используется тяжелая строительная техника и автотранспорт, дороги и другая инфраструктура на территории Saliena подвержены увеличенному износу (амортизации). Поэтому Владелец обязан оплатить, на основании выставленного Представителем Saliena счета, Плату за использование инфраструктуры во время Строительных работ Представителю Saliena до утверждения строительного (технического) проекта (утверждение последнего этапа проектирования), указанную в Приложении № 3 Правил Saliena.

- 16.8. Владелец обязан оплатить, на основании выставленного счета Представителем Saliena, строительный Гарантийный депозит Представителю Saliena до получения утверждения строительного проекта. Сумма строительного Гарантийного депозита возвращается после завершения Строительных работ и ввода Здания в эксплуатацию, если все повреждения, причинённые имуществу третьих лиц, продавца Недвижимости или имуществу Представителя Saliena во время строительства и эксплуатации Здания были предотвращены. Сумма строительного Гарантийного Депозита указана в Приложении № 3 Правил Saliena.
- 16.9. Строительные работы в рамках Правил Saliena классифицируются на следующие категории:
- 16.9.1. Категория А – Строительные работы, требующие согласования с муниципальным учреждением или должностным лицом;
- 16.9.2. Категория В – все Строительные работы, не относящиеся к Категории А.
- 16.10. Все Строительные работы должны быть утверждены:
- а) Перед началом Строительных работ;
 - б) После завершения Строительных работ и до начала ввода в эксплуатацию.

В случае внесения изменений в документы, согласованных с Представителем Saliena, в том числе, но не только по требованию надзирающего за строительством учреждения, Владелец должен их незамедлительно согласовать с Представителем Saliena.

17. ПОЛУЧЕНИЕ СОГЛАСОВАНИЯ ОТ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ SALIENA ПЕРЕД НАЧАЛОМ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

- 17.1. Чтобы получить согласование от Представителя Saliena на Строительные работы, Владелец предоставляет Представителю Saliena заявление (Заявление на получение Разрешения перед началом Строительных работ), приложив к нему упомянутые в настоящих правилах и запрошенные Представителем Saliena документы, информацию и визуальные материалы.

Каждое заявление на Строительные работы, а также прилагаемые к нему документы, информация и визуальные материалы должны быть представлены Представителю Saliena в электронном виде в формате PDF (далее по тексту - Согласование).

- 17.2. Представитель Saliena имеет право отказать в Согласовании, отправив письменный отказ Владельцу с указанием причин отказа.. Владелец может повторно представить исправленные документы Представителю Saliena. За каждое отдельное рассмотрение взимается плата согласно Приложению № 3.

17.3. Владелец должен получить Согласование от Представителя Saliena:

17.3.1. Строительные работы Категории А в 2 этапах:

Решения по Строительным работам Категории А согласовываются с Представителем Saliena на этапе строительного проекта в минимальном составе и строительного проекта, разработанного в соответствии с условиями проектирования, включенными в разрешение на Строительные работы. Все решения представляются Представителю Saliena в электронном PDF формате.

17.3.1.1. 1-й Этап:

- a) разработка строительного проекта в минимальном составе (эскизный проект) и согласование его решений с Представителем Saliena;
- b) Представитель Saliena в течение 10 рабочих дней с момента представления решений по Строительным работам Категории А и получения подтверждения о получении платы за рассмотрение в соответствии с Приложением № 3, рассматривает решения строительного проекта в минимальном составе и оценивает их соответствие Правилам Saliena и Правилам Проектирования.
- c) Представитель Saliena согласовывает задумку строительства, предоставив Согласование (включая предоставление письменного согласия пользователя Сервитута вида) или отклоняет ее, указывая на несоответствия Правилам Saliena или Правилам Проектирования.

17.3.1.2. 2-й Этап:

- a) разработка строительного проекта (технического проекта) и согласование его решений с Представителем Saliena;
- b) строительный проект (разработанный в соответствии с условиями проектирования, включенными в разрешение на строительство), согласовывается с Представителем Saliena путем его электронной подачи, который, помимо других, указанных в нормативных актах, включает следующие разделы, разработанные в соответствии с условиями проектирования, включенными в разрешение на строительство:
 - i) Архитектурные решения (АР), включая планы этажей, планы крыши, основные поперечные сечения здания, решения по отделке фасада;
 - ii) Дорожная и благоустроенная часть (ТС) территории, включая подъезды, ограждения, озеленение и архитектурными решения малых форм;
 - iii) Разделы всех проектов подключения инженерных сетей, выполненные в соответствии с Техническими условиями;

- iv) Проект организации работ (ПОР) со ссылкой на правила использования территории Saliena, включающий схему организации дорожного движения на период Строительных работ, расположение временной дороги, временного склада материалов, временного туалета, временного ограждения и т. д. во время Строительных работ.

Представитель Saliena имеет право отказать Владельцу в рассмотрении строительного проекта и не выдавать Согласование, если строительный проект представлен в неполном составе.

- c) Представитель Saliena в течение 10 рабочих дней с момента Даты получения документов и получения подтверждения об оплате за рассмотрение в соответствии с Приложением № 3, рассматривает строительный проект с его решениями и оценивает ее соответствие Правилам Проектирования.
- d) Вместе с строительным проектом Представитель Saliena может запросить у Владельца предоставление на утверждение образцов материалов и цветов фасада Здания, кровельного покрытия и элементов благоустройства;
- e) Представитель Saliena согласовывает строительный проект (включая предоставление письменного согласия пользователя Сервитута вида) или отклоняет его, указывая на несоответствия Правилам Saliena или Правилам Проектирования.
- f) Представитель Saliena вправе продлить сроки рассмотрения представленных документов по своему усмотрению.

17.3.1.3. Представитель Saliena имеет право не давать Согласование до тех пор, пока не будет получено подтверждение о получении: Платы за использование инфраструктуры во время Строительных работ, строительного Гарантийного депозита и платы за рассмотрение заявлений в соответствии с Приложением № 3 Правил Saliena.

17.3.2. Строительные работы Категории В:

Процедура согласования для Строительных работ Категории В:

17.3.2.1. Решения Строительных работ Категории В согласовываются с Представителем Saliena в виде строительной задумки на одном этапе:

- a) Эскизы подаются Представителю Saliena в следующем составе:
 - i) Генеральный план (если строительная задумка влияет на решения генерального плана) - план земельного участка с обозначенными его границами, с расположением существующих и планируемых построек, параметрами и расстояниями от границ Недвижимости до запланированных элементов благоустройств, деревьев и кустарников, а также их точное местоположение и указанные точки крепления и общие размеры. Генеральный план также должен содержать информацию о его раз-

работчике и должен соответствовать точному масштабу с указанием существующей отметки нулевого уровня (чистый пол 1-го этажа) основного здания и состояния после завершения Строительных работ, разработанного на актуальном топографическом плане. При проектировании новых дорог или подъездных дорог следует указать их профиль;

- ii) Архитектурные решения - планы этажей Здания, планы помещений, решение фасадов (в случае, если строительная задумка затрагивает фасадные решения) включая примерное использование цветовых решений и материалов, а также характерный разрезы и 3D эскизы;
- iii) Представитель Saliena имеет право запросить информацию, описывающую другие планируемые Здания и элементы благоустройства до предоставления Согласования.

b) В течение 10 рабочих дней с момента подачи документов и получения подтверждения оплаты платы за рассмотрение в соответствии с Приложением № 3, Представитель Saliena рассматривает строительную задумку и оценивает их соответствие Правилам Проектирования;

c) Представитель Saliena утверждает строительную задумку предоставив Согласование (включая предоставление письменного согласия пользователя Сервитута вида), или отклоняет ее, указывая на несоответствия Правилам Saliena или Правилам Проектирования. Все решения предоставляются Представителю Saliena в электронном виде в формате PDF. При необходимости Представитель Saliena может запросить предоставленную информацию в других форматах – dwg, ifc.

17.3.2.2. Представитель Saliena имеет право не давать Согласование до тех пор, пока не будет получено подтверждение о получении: Платы за использование инфраструктуры во время Строительных работ, строительного Гарантийного депозита и платы за рассмотрение заявлений в соответствии с Приложением № 3 Правил Saliena.

17.4. Заявление на получение Разрешения на эксплуатацию (после окончания Строительных работ)

17.4.1. Форма Заявления должна содержать:

a) Подтверждение Владельца о том, что Строительные работы полностью завершены и выполнены в полном соответствии с документами, утвержденными Представителем Saliena;

b) Дату полного завершения Строительных работ.

17.4.2. К Заявлению прилагаются:

- а) В случае если сдачу в эксплуатацию завершённых Строительных работ, акт, выданный надзирающим за строительством муниципальным учреждением, или подтверждение того, что Строительные работы сданы в эксплуатацию в соответствии с законами и нормативно-правовыми актами Латвийской Республики;
- б) В случае если сдача в эксплуатацию законченных Строительных работ не требуется по закону, предоставить фотофиксацию законченных Строительных работ.

17.4.3. Разрешение на эксплуатацию выдается Представителем Saliena только в том случае, если Строительные работы полностью завершены и выполнены в полном соответствии с документами, согласованными Представителем Saliena.

17.5. Представитель Saliena вправе потребовать также любые другие документы, информацию и визуальные материалы, не упомянутые в данных правилах, однако необходимые для предоставления соответствующего согласования.

18. ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА СОГЛАСОВАНИЯ

18.1. Представитель Saliena, имеет право не давать Согласование на Строительные работы любого рода, которые не соответствуют разработанному архитектурному стилю, которые могли бы снизить стоимость других объектов Недвижимости, расположенных в Saliena или снижать комфорт и приватность окружающих Лиц. Данное правило имеет приоритет над любыми другими правилами, которые упоминаются в данной главе в связи с выполнением Строительных работ.

18.2. Строительные работы должны оказывать минимально возможное воздействие на окружающую территорию.

18.3. Согласование Представителя Saliena действует в течение 1 года с даты Согласования.

19. ПРАВИЛА ПРОЦЕССА СТРОИТЕЛЬСТВА

19.1. У Представителя Saliena есть право запросить и ознакомиться со всеми строительными документами, позволяющие выполнение Строительных работ в соответствии с Правилами Saliena и действующими в Латвийской Республике нормативно-правовыми актами. Представитель Saliena имеет право с ними ознакомиться, заранее об этом проинформировав Владельца.

19.2. Представитель Saliena вправе войти на территорию Недвижимости и в любое Здание, чтобы удостовериться в том, что соответствующее лицо соблюдает Правила Saliena, предварительно проинформировав об этом Владельца.

- 19.3. Отходы образовавшиеся в процессе строительства, строительный мусор или любые предметы, которые могут оказать негативное воздействие на прилегающую территорию в том числе, но не только на ландшафт, должны быть немедленно утилизированы.
- 19.4. Запрещается хранить любые строительные материалы, строительный мусор или землю на территории Недвижимости, принадлежащей другому Владельцу, не Территории условного доступа, на Территории общего пользования или территории Рекреационных зон без предварительного письменного разрешения Владельца соответствующей Недвижимости. Владелец такое письменное разрешение должен представить Представителю Saliena.
- 19.5. Площадка, где ведутся Строительные работы, должна быть огорожена и должна быть безопасна для всех Лиц.
- 19.6. Строительные работы разрешены с понедельника по пятницу: с 08:00 - 18:00. В Недвижимости, за исключением квартирных собственности и территории их общей собственности, Строительные работы, не мешающие другим Лицам, могут осуществляться вне указанного в данном пункте строительного рабочего времени.
- 19.7. По субботам, воскресеньям и в государственные праздничные дни в Латвийской Республике, Строительные работы запрещаются, если предварительно не было получено разрешение Представителя Saliena. В Недвижимости, за исключением квартирных собственности и территории их общей собственности, а также частных домов и территории их общей собственности, Строительные работы, не мешающие другим Лицам, могут осуществляться в указанное в данном пункте время.
- 19.8. Запрещается доставка любого вида строительного материала вне допустимого рабочего времени для строительства, если заранее не было получено письменное разрешение от Представителя Saliena.
- 19.9. Представитель Saliena, имеет право в любое время проверить Строительные работы и их соответствие документам, согласованным с Представителем Saliena.
- 19.10. Если не достигнуто иное соглашение, то Строительные работы Категории А – должны быть завершены в течение 2 лет после выдачи Согласования Строительного замысла.
- 19.11. Строительные работы Категории В – должны быть завершены в течение 1 года с момента выдачи Согласования Строительного замысла.

20. ЗАЯВЛЕНИЯ

Настоящий раздел описывает процедуры, согласно которым рассматриваются заявления, определяются нарушения Правил Saliena и налагаются штрафы.

21. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЙ

- 21.1. Как указано в Правилах Saliena, Представитель Saliena рассмотрит заявления от Лиц для получения каждого письменного разрешений или согласований за плату, указанную в Приложении № 3 к Правилам Saliena.
- 21.2. Заявления от Лиц для получения письменных разрешений или Согласований должны подаваться Представителю Saliena в электронном виде , а также документ, подтверждающий оплату за рассмотрение заявления. Если документ, подтверждающий оплату за рассмотрение заявления, не прилагается, заявление будет считаться неполученным. Плата за рассмотрение заявления может быть оплачена путем перевода соответствующих денежных средств на банковский счет Представителя Saliena.
- 21.3. Представитель Saliena обязан рассматривать все заявления жителей Saliena и отвечать на них при первой же возможности, если в Правилах Saliena не оговорен другой порядок, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения соответствующего заявления.

22. ШТРАФЫ

- 22.1. За нарушение Правил Saliena, Представитель Saliena имеет право наложить штраф в соответствии с приложением № 3. Штраф не освобождает нарушителя от обязанности покрыть расходы на возмещение ущерба, вызванного нарушением Правил Saliena, или от обязательств немедленно прекратить действия, нарушающие Правила Saliena.
- 22.2. При нарушении Правил Saliena, Представитель Saliena должен составить акт с указанием обстоятельств, при которых было совершено нарушение, соответствующего пункта Правил Saliena, который был нарушен, время и место нарушения, и Владельца, несущего ответственность за совершение нарушения, а также сумму штрафа, и в зависимости от обстоятельств нарушения, срок до которого нарушение должно быть устранено. В случае наложения штрафа, его сумма, срок оплаты и банковский счет, на который штраф должен быть оплачен будут указаны в акте.
- 22.3. Акт в письменной и/или электронной форме высылается Владельцу.
- 22.4. В случае если без уважительной причины, установленное нарушение не устранено в установленный срок, Представитель Saliena имеет право составить новый акт о допущенном нарушении и применить штрафные санкции как за новое нарушение Правил Saliena.
- 22.5. В случае неуплаты штрафа, за каждый просроченный день оплаты начисляются проценты за просрочку в размере 0,1% от просроченной суммы и неустойка в размере 0,5% от начального штрафа. Оплата неустойки не освобождает от выполнения обязательств.
- 22.6. Владелец имеет право обжаловать любое решение Представителя Saliena в течение 20 дней со дня принятия соответствующего решения, в Рижском Международном третейском суде в соответствии с регламентом данного третейского суда; его постановление является окончательным. Решение в Рижском международном третейском суде выносится одним судьей на латышском языке, исходя из Правил Saliena и других нормативно-правовых

актов, действующих в Латвийской Республике. Место процесса третейского суда – Рига. Обжалование решения Представителя Saliena не приостанавливает его исполнения.

22.7. Правила Saliena составлены на латышском, английском и русском языках. В случае противоречий основным будет считаться текст Правил Saliena на латышском языке.

Приложения:

- Приложение № 1 – карта Saliena;
- Приложение № 2 – Образец формы заявления;
- Приложение № 3 – Стоимость услуг и размер штрафов.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Карта Saliena



saliena



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Образец формы заявления



Представителю Saliena

Salienas iela 4, Piņķi, Mārupes novads, LV-2107, Latvija

ДД	ММ	ГГГГ

имя, фамилия владельца

адрес недвижимости

номер телефона

адрес э-почты

Заявление

В соответствии с пунктом [] правил Saliena

(указать номер пункта Правил Saliena, оговаривающий полномочия обратиться к Представителю Saliena с соответствующим заявлением),

прошу разрешить (утвердить и т.д.)

[]

(указать содержание заявления)

В приложении:

1. []
2. []
3. []
4. []
5. []

[]

Подпись Владельца и ее расшифровка

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3



saliena

Стоимость услуг и размер штрафов

Стоимость услуг:

1. Плата за рассмотрение заявления на получение письменного разрешения: EUR 10.
2. Плата за рассмотрение заявления относительно согласований, предусмотренных пунктами 16–18 Правил Saliena. Размер платы за каждый (однократный и повторный) запрос рассмотрения предоставленных документов составляет 250 EUR + НДС.
3. Плата каждой консультации для предварительного Согласования (по желанию) составляет 250 EUR + НДС.
4. Плата за подготовку и выдачу Технических условий составляет 75 EUR + НДС.
5. Плата за получение дополнительной карты доступа или получение других услуг доступа (коды, регистрация в базе барьерного дистанционного доступа, и т.п.): EUR 20.
6. Плата за использование инфраструктуры во время Строительных работ для одного участка для одного участка 2000 EUR, включая НДС.
7. Плата за подключение к инженерным коммуникациям для одного участка для одного участка 1000 EUR, включая НДС.

Штрафы:

1. За нарушение Правил Saliena, Представитель Saliena выносит письменное предупреждение или налагает штраф в размере до EUR 300.
2. За нарушение Правил Saliena, установленных в пунктах 12, 14, Представитель Saliena выдает письменное предупреждение или налагает штраф в размере до EUR 1000.
3. За нарушение Правил Saliena, установленных в пунктах 16, 17, 19, Представитель Saliena выносит письменное предупреждение или налагает штраф в размере до EUR 2000.

Внесение Депозита (в случае Строительных работ)

Владелец должен внести строительный Гарантийный депозит Представителю Saliena до получения Согласования строительного проекта. Сумма депозита возвращается после завершения Строительных работ и сдачи Здания в эксплуатацию, если устранены все повреждения имущества третьих лиц, продавца Недвижимости или имущества Представителя Saliena возникшие во время строительства и эксплуатации. Сумма депозита составляет 3000 EUR для одного земельного участка. Сумма депозита для одной квартирной собственности зависит от производимых работ и устанавливается по усмотрению Представителя Saliena.