



НАРЕДБА

за условията и реда за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване

Глава първа ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) С тази наредба се определят условията и реда за обособяване на прилежаща площ към съществуващи сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване и в случаите, когато сградата в режим на етажна собственост не може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот по реда на Закона за устройство на територията.

(2) При определяне на прилежащите площи към съществуващи сгради по ал. 1, се ползва практическия начин по Приложение № 1 на Наредба № 7 на МРРБ от 22.12.2003 год. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

(3) Прилежащата площ по ал.1 се определя от кмета на община Пирдоп по негова инициатива или по искане на заинтересованите лица по ред определен с наредбата по ал.2.

Чл. 2. (1) Определянето на прилежащата площ на сградата по инициатива на заинтересованите лица се извършва въз основа на заявление (Приложение № 1), което се внася в Общинска администрация – Пирдоп от председателя на управителния съвет или управителя на етажната собственост.

(2) Към заявлението по ал. 1 се прилагат:

1. копие от протокол на общо събрание, удостоверяващ присъствали и гласували собственици (обитатели), заверено от управителния съвет (управителя);

2. копие от решението, прието от общото събрание, в което трябва да е посочено за коя от дейностите по чл. 7, ал. 1 ще се ползва прилежащата площ.

3. информация за брой етажи, брой секции (входове) и брой апартаменти.

(3) В случаите, когато жилищната сграда е с повече от един вход определянето на прилежаща площ към сградата може да стане, след провеждане на съвместно общо събрание на всички входове и вземане на решение за избор на предназначението на прилежащата площ или след представяне на отделни решения на съответните общи събрания на всички входове.

(4) Внесените със заявлението документи се разглеждат от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОБЕСУТ), който се произнася с решение.

Чл. 3. (1) В случаите, когато кметът на община Пирдоп инициира служебна процедура за определяне на прилежаща площ на сграда или група от сгради в етажна собственост, включително и в случая, когато процедурата стартира служебно при финансиране на обновяване на сградата от европейските фондове и/ или от държавния или общинския бюджет, предназначението се определя с решение от ОБЕСУТ, по предложение на главния архитект или упълномощени за това длъжностни лица от общинската администрация.

(2) За процедурата по ал. 1 се уведомяват председателите на управителните съвети на съответните етажни собственности.

Чл. 4. В 14 (четирнадесет) дневен срок от решението по чл. 2, ал. 4 и чл. 3, ал. 1 на ОБЕСУТ, кметът на общината издава заповед, придружена от скица, за определяне на прилежащата площ към сградите и дейностите, за които ще се използва.

Чл. 5. Заповедта по чл. 4 се връчва на председателя на управителния съвет или управителя на етажната собственост по реда на Административнопроцесуалния кодекс и може да се обжалва по същия ред.

Чл. 6. Определената прилежаща площ се маркира по подходящ начин от представителите на съответните етажни собственности, както следва:

1. върху трайна асфалтова (циментова) настилка – с единична непрекъсната линия с бяла боя;

2. върху озеленени площи – с различен по цвят бордюр или с трайна растителност.

Чл. 7. (1) Допустимо е прилежащата площ към съществуващи сгради да се използва за следните дейности:

1. почистване, озеленяване и дейности за благоустрояване, за които не се изисква издаване на разрешение за строеж по ЗУТ;

2. за паркиране на автомобили на собственици, обитатели и ползватели на самостоятелни обекти в сградата, върху определени за това площи, извън тези за озеленяване;

3. оформяне места за почивка и детски игри, с подходящо озеленяване.

(2) Дейностите по ал. 1 могат да се извършват след издаване от община Пирдоп на строителни книжа изискващи се съгласно ЗУТ, ако такива се изискват.

(3) Не може да се променя предназначението на зелена площ.

Глава втора **ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕТАЖНИТЕ СОБСТВЕНИЦИ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО** **И ПОДДЪРЖАНЕТО НА ПРИЛЕЖАЩАТА ПЛОЩ**

Чл. 8. Забранява се използването на прилежащата площ за:

1. осъществяване на търговска дейност на открито;

2. поставяне на гаражи;

3. ремонт на автомобили;

4. поставяне на къщички за домашни любимци;

5. складиране на предмети, вещи, строителни материали и дърва за огрев;
6. изхвърляне на битови отпадъци и образуване на нерегламентирани сметища;
7. монтиране на огнища, както и на неестетични и опасни от противопожарна гледна точка барбекюта и др.

8. замърсяване с моторни масла и други вещества, които замърсяват и/ или заразяват почвата и са вредни са за здравето.

Чл. 9. При извършването на определени дейности в прилежащите пространства, предизвикали замърсяване, етажните собственици (ползватели, обитатели) са длъжни да отстранят всички отпадъци незабавно и непосредствено след приключване на дейността.

Чл. 10. Забранява се разпореждането с определената прилежаща площ от етажните собственици.

Чл. 11. Управителният съвет (управителят) е длъжен да създава организация за незабавното отстраняване на снега по тротоарите и прилежащите площи към сградите, натрупванията от сняг, създаващи пречки за свободното преминаване на пешеходци, както и незабавното премахване на ледени висулки.

Чл. 12. Възстановяването на терена, респективно на трайните настилки, нарушени от ремонтни дейности за ликвидиране на аварии на сградните отклонения, както и при ремонт и реконструкция на същите, включително и при необходимост от изграждане на нови дренажни съоръжения и настилки около сградата, с цел предпазване от наводняване на основите ѝ и зимничните ѝ помещения, се извършва за сметка на етажните собственици.

Чл. 13. Собствениците, обитателите и ползвателите са длъжни да не възпрепятстват работата на снегопочистващите машини, разчистващи публичните площи за обществено ползване, невключени в прилежащите площи на сградите в режим на етажна собственост.

Чл. 14. (1) Два пъти годишно - пролетта и есента, председателя на управителния съвет или управителя на етажната собственост организира основно почистване на прилежащата площ по график, съгласуван с общинската администрация за извозване на отпадъците.

(2) Текущото почистване на прилежащата площ се извършва по ред, определен от Общото събрание на етажната собственост.

Глава трета **АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНА ОТГОВОРНОСТ**

Чл. 15. (1) Контрол по прилагане на настоящата наредба, заповедите и приложенияте към тях скици за прилежаща площ и нейното стопанисване от етажните собственици, се упражнява от определени със заповед от кмета на община Пирдоп длъжностни лица.

(2) При констатиране на нарушения, произтичащи от неспазване на наредбата, длъжностните лица съставят констативен протокол, в който определят срок за отстраняване на нарушението.

(3) При неспазване на срока по ал. 2 се съставя акт за установяване на административно нарушение от длъжностните лица, определени със заповедта по ал.1.

(4) Въз основа на акта за установяване на административно нарушение кметът на общината издава наказателно постановление.

(5) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

Чл. 16 (1) Собственик или обитател в сграда с режим на етажна собственост, който наруши правилата за поддържане и използване на прилежащата площ, установени с тази наредба се наказва с глоба в размер от 50 лв. до 150 лв. за физически лица, а за юридически лица се налага имуществена санкция в размер от 200 лв. до 500 лева.

(2) При повторно нарушение наказанието е глоба от 100 до 300 лв., когато е физическо лице, или имуществена санкция от 300 до 600 лв., когато е юридическо лице.

Глава четвърта ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Определяне на прилежаща площ към сгради в режим на етажна собственост в жилищните комплекси се извършва по реда на Наредба № 6 от 18 септември 2009 г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване, издадена от Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

§ 2. По смисъла на тази Наредба „заинтересовани лица“ са собствениците на самостоятелни обекти в съществуващи сгради в режим на етажна собственост, в квартали с комплексно застрояване.

§ 3. По смисъла на тази Наредба „повторно“ е нарушението, извършено в едногодишен срок от влизането в сила на наказателното постановление, с което на нарушителя е наложено наказание за същото по вид нарушение.

Глава пета ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Наредба се издава на основание чл.4, ал.4 от Закона за управление на етажната собственост и може да бъде изменяна, допълвана или променяна по реда на нейното приемане с решение на Общински съвет - Пирдоп.

§ 2. За неуредените с тази Наредба въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство, както и нормативните актове на Общински съвет – Пирдоп.

§ 3. Изпълнението на Наредбата се възлага на кмета на община Пирдоп.

§ 4. Тази наредба отменя Наредбата за условията и реда за поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване, приета с Решение № 16 по Протокол № 2 от 25.02.2010 год. на Общински съвет – Пирдоп.

§ 5. Настоящата Наредба е приета с Решение № ... по Протокол № ... от ...2018 год. на Общински съвет – Пирдоп и влиза в сила от деня на приемането ѝ.

З А Я В Л Е Н И Е

от

председател на управителен съвет/управител на етажната собственост в сграда,
намираща се в гр.Пирдоп, община Пирдоп, Софийска област
ул. _____ № _____, бл. _____, вх. _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

В изпълнение на чл.2 от Наредба № 6 от 18 септември 2009 год. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване, издадена на основание чл.4, ал.2 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), публикувана в Държавен вестник, бр.78 от 02.10.2009 год., Ви уведомявам, че Общото събрание на етажната собственост, реши да ни бъде определена прилежаща площ на сградата с предназначение: _____

(описва се предназначението на прилежащата площ) и че същата се състои от _____ броя входа, _____ броя етаж и _____ броя апартамента.

Приложение: Копие от Протокола на общото събрание.

ЗАЯВИТЕЛ:

(_____)