

**ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГР. ТЕРВЕЛ**

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**от  
Симеон Симеонов  
КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ**

**Относно:** приемане на Наредба за условията и реда за принудително изпълнение на заповеди по чл. 195 ал.4, ал.5, ал. 6 и по чл. 225а ал.1 от ЗУТ

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Наредбата за за условията и реда за принудително изпълнение на заповеди по чл. 195 ал.4, ал.5, ал. 6 и по чл. 225а ал.1 от ЗУТ за територията на Община Тервел урежда обществените отношения, които възникват естествено като следствие от дългогодишна експлоатация на сгради , строени в период на масово строителство в средата на миналия век.

**1. Причините и мотивите за приемане на нова Наредба са следните:**

Преобладаващата част от сградния фонд в град Тервел и в селата от общината е възникнал като новопостроени сгради и чрез преустройство и разширение на съществуващи такива в средата на 20-ти век. Единици са сградите, които са построени преди 1940 г. , запазените такива обществени сгради са две, намират се в град Тервел и се отличават от останалите сгради с архитектурните си решения (Ритуален дом и Районен съд). По-голямата част от частните сгради са едно и двуетажни, някои в режим на съсобственост. Многофамилните жилищни сгради са изградени през 80-те и 90-те години на миналия век и все още не се наблюдават промени в конструктивните им елементи. През 2016 година най-големите многофамилни сгради с панелна конструкция бяха санирани. Публичните сгради са в основната си част общинска собственост. Общината поддържа използваемата част от сградния си фонд. Съществен проблем има с няколко сгради, предимно на читалища в по-малки населени места, при които застроената площ е много голяма и средствата, които трябва да бъдат отделени от общинския бюджет са несъразмерни на функциите на сградите. Все още се влагат усилия и средства да бъдат съхранени тези сгради. Проблем за Община Тервел са незавършени сгради в населените места, както и сгради, за които използването е прекратено. През изминалите пет години общината премахна две такива сгради, за които беше установено, че представляват опасност за гражданите – незавършена сграда на комплекс за услуги в с. Попгруево и сграда на бивше училище в с. Орляк. Все още има такива незавършени сгради или части от такива в общината , като някои са частна, а други – общинска собственост. Като цяло, до момента не са възниквали основания за прилагане на мерки от страна на общината за задължаване на собственици да извършват строителни работи за заздравяване на свои строежи , респ. за принудителното им премахване. С увеличаването на времето, в което сградите са били експлоатирани, при увеличаване на броя на собствениците на наследствени сгради или при увеличаване на броя на съсобствениците, закупили делими и идеални части от големи сгради, се очертава проблем с осигуряването на адекватни грижи за поддържане на покривните и останалите видове конструкции и общите части на сградите, което в

определени случаи довежда до състояние на сградите, представляващо опасност за гражданите.

Конкретен случай, който провокира търсенето на легален и разписан нормативно способ за принудителни действия срещу недобросъвестни собственици на сгради, които не полагат нужните грижи за тях, бе отказът на част от съсобствениците на сградата на бившата стоматология в гр.Тервел да обединят усилията си, за да ремонтират покрива на сградата. Собственици на тази сграда са Община Тервел (36,796 идеални части) и шест частни лица, които притежават останалите 63,204 идеални части от сградата. Нееднократно общината приканва шестимата съсобственици да извършат ремонт на покривната конструкция на сградата, която не е в добро състояние и да представят разчет за стойността на извършения от тях ремонт, след което общината да заплати сумата от ремонта, съответстваща на притежаваната от нея част от сградата. Вместо да участва в този процес, един от собствениците предизвика телевизионен репортаж, в който твърдеше, че общината не поддържа сградата. Общината не бе потърсена за коментар. Тази позиция на собственик на сграда, изказана и по време на последваща среща на собствениците, в съчетание с разногласията между тях и невъзможността им да работят заедно, постави на дневен ред пред община Тервел първия случай, в който прилагането на принудителни мерки срещу собствениците е наложително. По тази причина бе съставена настоящата наредба, която регламентира конкретните стъпки, които общинската администрация следва да изпълни, за да приведе в действие разписаната в ЗУТ възможност за принудителни мерки за задължаване на собственици на сгради да извършат ремонт на същите и за събиране на вземания от собственици, които не са изпълнили предписанията на общината за поправянето на сградите.

#### **Цели, които се поставят с приемане на предлаганата Наредба:**

- Постигане на по-голяма яснота, коректност, публичност и обективност при извършването на конкретните действия на Община Тервел, свързани с принудително поправяне, заздравяване и премахване на строежи на територията на общината.
- Осъществяване на ефективен контрол по отношение на недобросъвестните лица, които не полагат грижи за притежаваните от тях сгради и строежи.
- Премахване на опасността за гражданите от неблагоприятни последици, свързани с процеси на саморазрушаване на сгради, които не се поддържат.

#### **2. Очаквани резултати от приемане на Наредбата:**

- Ще се подобри състоянието на сградния фонд в Община Тервел;
- Ще се избягнат инциденти, представляващи опасност за гражданите на общината;
- Ще се приучат гражданите да проявяват отговорност спрямо собствеността си и спрямо живота и здравето на заобикалящите ги хора;

#### **3. Финансови средства, необходими за прилагането на новата уредба:**

За прилагането на наредбата са необходими средства, които ще представляват възстановяем чрез незабавно изпълнение по реда на чл.418 от ГПК паричен ресурс. Средствата ще се използват за заплащане на услуги по издаване на конструктивни становища, изработване на планове за управление на строителните отпадъци, изготвяне на проекти, както и за изпълнение на строителни дейности по премахването и други услуги, произтичащи от и необходими за дейността по принудително поправяне, заздравяване или премахване на строежи.

#### **4. Анализ на съответствие с правото на Европейския съюз и правото на Република България:**

Предлаганият проект за приемане на Наредба е подзаконов нормативен акт, поради което съответствието му с правото на Европейския съюз е предопределено от

разпоредбите на Европейската харта за местното самоуправление, директивите на Европейската общност, свързани с тази материя.

На основание чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове, проектът за приемане на нова наредба е публикуван на интернет страницата на Община Тервел и на Портала за обществени консултации, за обществено обсъждане, като на заинтересованите лица е предоставен 30-дневен срок за предложения и становища.

Предвид гореизложеното, предлагам Общински съвет – гр. Тервел да вземе следното

*Проект!*

### **РЕШЕНИЕ:**

На основание чл. 21, ал. 1, т. 13 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 196, ал.5 от Закона за устройство на територията, както и във връзка с чл. 76, ал. 3 от Административнопроцесуалния кодекс, Общински съвет – гр. Тервел РЕШИ:

1. Приема НАРЕДБА за условията и реда за принудително изпълнение на заповеди по чл. 195 ал.4, ал.5, ал. 6 и по чл. 225а ал.1 от ЗУТ на територията на Община Тервел;
2. Възлага на Кмета на Община Тервел да предприеме последващите съгласно закона действия.

*Приложение:* Проект на Наредба за условията и реда за принудително изпълнение на заповеди по чл. 195 ал.4, ал.5, ал. 6 и по чл. 225а ал.1 от ЗУТ

**ЗЗЛД**

КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ:.....

(Симеон Симеонов)

Област Добрич

## НАРЕДБА

за условията и реда за принудително изпълнение на заповеди по чл. 195 ал.4, ал.5, ал. 6 и по чл. 225а ал.1 от ЗУТ на територията на Община Тервел

### Глава първа

#### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1.(1) С тази Наредба се уреждат условията и редът за принудително изпълнение на заповеди на Кмета на общината:

1. по чл.195, ал.4 от ЗУТ, който задължава собственика да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправка или заздравяване на строежа, в съответствие с изискванията на чл.195, ал.1 от ЗУТ;

2. по чл. 195, ал.5 от ЗУТ, който задължава собствениците на заварени или търпими строежи да премахнат, преобразуват или ремонтират неподходящи по местонахождение, разположение, вид и материали огради, гаражи, второстепенни, селскостопански и други обекти по чл. 151, ал. 1, т. 1-15 от Закона за устройство на територията, временни постройки, септични ями, канализационни съоръжения, насаждения, както и да извършат необходимите работи в интерес на сигурността, безопасността на движението, здравеопазването, хигиената, естетиката, чистотата и спокойствието на гражданите.

3. по чл. 195, ал.6 от ЗУТ, който задължава собственици на строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят и собствениците на елементи и оборудване на приемно-предавателни станции по чл. 151, ал. 1, т. 16 от ЗУТ , които са монтирани в нарушение на чл. 151, ал. 4, 5, 7, 8 или 9 от ЗУТ;

4. по чл.225 а , ал.1 от ЗУТ за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ, или на части от тях.

(2) Наредбата се прилага и когато строежът създава непосредствена опасност за здравето или живота на гражданите и е допуснато предварително изпълнение на издадена заповед.

(3) Премахването на строеж при условията на чл.1, ал.1, т.2 и т.3 от тази наредба представлява разрушаването му до кота терен и/или до състояние безопасно за ползване при спазване нормите по противопожарна безопасност, хигиена и безопасност на труда.

(4) Премахването на строеж при условията на чл.1, ал.1, т.4 от тази наредба представлява разрушаването му до кота терен и/или до състояние негодно за ползване при спазване нормите по противопожарна безопасност, хигиена и безопасност на труда.

Чл.2. Тази наредба не се прилага за:

(1) принудително изпълнение от органите на Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК) на влезли в сила заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях, издадени от началника на ДНСК или упълномощено от него длъжностно лице по силата на Наредба № 13 от 23 юли 2001 г. за принудителното изпълнение на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на дирекцията за национален строителен контрол;

(2) специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;

(3) преместваеми съоръжения;

(4) рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи.

Чл.3. Към принудително изпълнение на заповеди по чл.195, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗУТ или по чл. 225а, ал.1 от ЗУТ се пристъпва, когато е допуснато предварително изпълнение на заповедта или заповедта не се изпълнени доброволно от адресата/адресатите в определения с нея срок за доброволно изпълнение.

## **Глава втора** **РЕД И НАЧИН ЗА ПОПРАВЯНЕ, ЗАЗДРАВЯВАНЕ ИЛИ ПРЕМАХВАНЕ НА** **СТРОЕЖИ**

Чл.4.(1) В седемдневен срок, след изтичане на срока за доброволно изпълнение, посочен в заповедта по чл.1, ал.1 или незабавно, в случай, че е допуснато предварително изпълнение, служителите натоварени с изпълнение на функциите и задачите по ЗУТ при общинската администрация от Дирекция „Общинска собственост, териториално и селищно устройство“ извършват проверка на място, за което се съставя констативен протокол .

(2) При констатирано неизпълнение на заповедта, се пристъпва към процедура за принудителното изпълнение на същата, освен в случаите когато забавата е настъпила поради обстоятелства независещи от нарушителя/възложителя. Срокът за изпълнение на заповедта, може да бъде удължен със заповед на Кмета на Община Тервел, след писмено искане от възложителя/нарушителя.

Чл.5. (1) В двуседмичен срок от съставяне на протокола по чл.4, ал.1, определените със заповед на Кмета на общината специалисти извършват предварително проучване, относно начина на изпълнение на поправянето, заздравяването или премахването, срока за изпълнение и необходимите финансови средства (по количествено-стойностна сметка), резултатите от което се оформят в протокол .

(2) При необходимост от представяне на конструктивно становище или одобряване на инвестиционен проект, в т.ч. проект за укрепване на сградата (когато е необходимо) и др. това изрично се посочва в протокола по чл.5, ал.1.

(3) В случаите по предходната алинея, действията по принудителното изпълнение продължават след представяне на конструктивното становище, респективно след съгласуване и одобряване на инвестиционния проект и издаване на разрешение за строеж.

(4) При необходимост от изготвяне на конструктивно становище или инвестиционен проект, във връзка с изпълнението на заповедта, окомплектованата преписка, придружена със становище на Гл.архитект на Община Тервел се изпраща на Зам.Кмет „Финанси и благоустройство“ за възлагане на необходимите проектантски услуги.

Чл.6. В едноседмичен срок от съставяне на протокола по чл.5, ал.1, респективно от одобряване/влизане в сила на проекта/разрешението за строеж в хипотезата на чл.5, ал.3 окомплектованата преписка се изпраща на Зам.Кмет „Финанси и благоустройство“ за възлагане изпълнението на предвидените строително-монтажни работи /СМР/.

Чл.7.(1) След определяне на изпълнител на предвидените СМР кметът на общината определя със заповед датата и часа на принудителното изпълнение, както и екипа от общински специалисти, които следва да присъстват при изпълнението, за което уведомява всички заинтересувани лица.

(2) Собствениците на строежа са длъжни да осигурят свободен достъп за извършване на дейностите, определени в заповедта за принудително изпълнение. При отказ достъпът се осигурява принудително със съдействието на органите на Министерство на вътрешните работи /МВР/.

Чл.8. Преди започване на действията по принудителното изпълнение на заповедта строежът се обезопасява, чрез ограждане със сигнални ленти или по друг подходящ начин.

Чл.9.(1) На определената дата и час, представители на звената за изпълнение функциите и задачите по ЗУТ при общинската администрация съвместно с изпълнителя и при необходимост в присъствието на представители на експлоатационните предприятия и органите на Министерството на вътрешните работи, съставят протокол за състоянието на строежа преди започването на принудителното изпълнение на заповедта .

(2) При принудителното изпълнение на заповедта, органите на Община Тервел могат да ползват специалните средства, посочени в чл.223, ал.3 от ЗУТ.

Чл.10. (1) В случаите, когато строежът не е освободен доброволно от наличните малотрайни, пожарно и взривоопасни материали, продукти, химически вещества, съоръжения, обзавеждане, оборудване и друго движимо имущество, се пристъпва към принудително освобождаване на строежа със съдействието на съответните специализирани контролни органи, при необходимост.

(2) Изнесеното движимо имущество по ал.1 се оставя на отговорно съхранение в помещение, определено със заповед на Кмета на общината, като за наличността му от служителите на общината в присъствие на представители на органите на МВР се съставя опис за вида, количеството и състоянието му при изнасянето.

(3) Извършените разходи по ал.1 и 2 са за сметка на адресата/адресатите на заповедта и се събират по глава трета от тази наредба.

Чл.11. (1) Принудителното изпълнение на заповедта се осъществява под ръководството на технически правоспособно лице, представител на изпълнителя на предвидените СМР, и се извършва съгласно становище на инженер-конструктор или одобрен инвестиционен проект в хипотезата на чл.5, ал.2 от настоящата наредба, както и съобразно одобрени за целта План за безопасност и здраве и План за управление на отпадъците, в случаите когато такива се необходими.

(2) Преди започване на принудителното изпълнение на заповедта, се преустановява захранването с вода, електрическа енергия, топлинна енергия, отвеждане на отпадъчните води и др. на строежа.

(3) В процеса на принудително изпълнение на заповедта, изпълнителят е длъжен да спазва нормите по противопожарна безопасност, хигиена и безопасност на труда, като носи отговорност за причинени материални щети и увреждане на трети лица.

Чл.12. (1) След принудителното изпълнение на заповедта се съставя протокол от представители на общинската администрация и изпълнителя, и при необходимост, в присъствието на представител експлоатационните предприятия и органите на Министерството на вътрешните работи.

(2) В случай на премахване на сграда, екземпляр от протокола се изпраща от Дирекция „Общинска собственост, териториално и селищно устройство“ на Службата по геодезия, картография и кадастър Добрич .

Чл.13. Окончателното почистване на строителната площадка от строителните отпадъци и възстановяването на терена се извършва от изпълнителят и е за сметка на адресата/адресатите на заповедта.

### **Глава трета.**

#### **РЕД ЗА ВЗЕМАНИЯ ПО НАПРАВЕНИТЕ РАЗХОДИ**

Чл.14. (1) Всички разходи по принудително изпълнение на заповедта в т.ч. изготвяне и одобряване на строителни книжа, освобождаване на обекта, съхранение на иззети движими вещи от обекта, разходи на изпълнителят, почистване на строителни отпадъци и др. се отразяват в Протокол , копие от който се изпраща на лицата по чл.14, ал.2 и ал.3 и на Дирекция „Финанси и местни приходи“ при Община Тервел, за сведение.

(2) При принудително изпълнение на заповеди по чл.195, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗУТ разходите са за сметка на адресата/адресатите на заповедта.

(3) При принудително изпълнение на заповеди по чл.225а, ал.1 от ЗУТ солидарно отговарят за направените разходи извършителя на незаконния строеж и:

1. лицето, упражнило строителен надзор;
2. строителя - в случай че строителството е продължило след издадена заповед за спиране на строежа от кмета на общината или заповед на лицето, упражняващо строителен надзор, вписана в заповедната книга на строежа, както и в случаите по чл.225, ал.2, т.2 – 4 от ЗУТ;
3. проектанта и лицето, оценило съответствието на инвестиционните проекти - при несъответствие на одобрения инвестиционен проект, по който се изпълнява строежът, с изискванията за безопасност по чл.169, ал.1, т.1 - 4 ЗУТ и/или с предназначението на земята;
4. възложителя на строежа.

Чл. 15. (1) В случаите на принудително изпълнение на заповеди по чл.195, ал.4, ал.5 и ал.6 и чл.225а, ал.1 от ЗУТ в едномесечен срок след съставяне на протокола по чл.14, ал.1 , в който са отразени всички разходи във връзка с изпълнението на заповедта окомплектованата преписка се изпраща на Дирекция „Административно-правно, информационно обслужване и обществени поръчки“ за предприемане на действия по снабдяване с Заповед за незабавно изпълнение по реда на чл. 418 от Гражданския процесуален кодекс.

### **Допълнителни разпоредби**

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. "Поправяне и заздравяване на строеж" представлява възстановяване на първоначалното положение, съгласно одобрени за целта строителни книжа.
2. "Адресат/адресати на заповедта" са физически или юридически лица:
  - 2.1. собственици и/или лица с ограничени вещни права по отношение на обект, за който е издадена заповед по чл.195, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗУТ или на терена, в който попада обекта, спрямо които се създава задължение за поправяне, заздравяване или премахване на строеж със заповедта и се определя срок за доброволно изпълнение или се допуска предварително изпълнение.
  - 2.2. собственици на терена, лица с ограничено вещно право или извършителят на незаконния строеж, спрямо които се създава задължение за премахване на незаконния строеж със заповедта по чл.225а, ал.1 или ал.2 от ЗУТ и се определя срок за доброволно изпълнение.
3. "Изпълнител" е лице на което Община Тервел е възложила фактическото изпълнение на СМР по принудителното изпълнение на заповедта.

§ 2. При частично премахване на строеж, се изготвя становище от правоспособен инженер-конструктор за укрепване на строежа, придружено (при необходимост) от конструктивен проект.

### **Преходни и Заключителни разпоредби**

§ 3. Наредбата се приема на основание чл.21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) във връзка чл.196, ал.5 и чл.225а, ал.3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

§ 4. Наредбата влиза в сила 7 дни от публикуването ѝ на електронната страница на Община Тервел, удостоверено с времеви печат.

§ 5. Наредбата се публикува задължително във вестник „Тервел“, преди публикуването ѝ на електронната страница на Община Тервел.