НАРЕДБА 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 предвиждат условията и реда за определяне, поддържане и използване на прилежаща площ - частна общинска собственост към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване.

(2) Прилежаща площ към сграда се определя при преструктуриране на квартали с комплексно застрояване и в случаите, когато сграда в режим на етажна собственост не може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот по реда на Закона за устройство на територията.

Чл.2. (1) Прилежащата площ се определя със заповед на Кмета на Община Разлог по искане на заинтересованите лица или по негова инициатива по реда на Наредба № 6 от 18.09.2009г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване.

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

Глава втора
Предоставяне на прилежаща площ

Чл.3. (1) Определянето на прилежаща площ на сграда по инициатива на заинтересовани лица се извършва въз основа на заявление, което се внася в Община Разлог от председателя на управителния съвет или управителя на етажната собственост.

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

1. заверено от председателя на управителния съвет (управителя) копие от протокола на общото събрание, на което е прието решението, включващо предложение за начина на ползване на прилежащата площ;
2. информация за броя на секциите (входовете) и броя на етажите на сградата.

(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.

Чл.4. (1) Кметът на Община Разлог или оправомощено от него лице проверява получената информация по чл. 3, ал. 2.

(2) В случай, че са изпълнени предвидените изисквания, в 14-дневен срок от датата на внасяне на заявлението, Кметът на Община Разлог издава заповед, придружена от копие (извадка) от кадастрален план/кадастрална карта, с която се определят границите и предназначението на прилежащата към сградата площ.

(3) Ако се установи, че предоставените данни не отговарят на изискванията, Кметът на Община Разлог указва на управителния съвет (управителя) на съответната

етажна собственост да отстрани в 7-дневен срок непълнотите или неточностите. Заповед, придружена от копие (извадка) от кадастрален план/кадастрална карта, се издава в 14- дневен срок от датата на отстраняване на непълнотите или неточностите.

Чл.5. (1) Кметът на Община Разлог служебно инициира процедура за определяне на прилежащата площ на сграда или група от сгради, когато това се налага от обстоятелства, свързани с оптималното изпълнение на програми за преструктуриране на жилищни комплекси, като писмено уведомява председателите на управителните съвети или управителите на съответната етажна собственост.

(2) В случаите по ал. 1 председателите на управителните съвети или управителите на съответна етажна собственост представят в Община Разлог в 14-дневен срок от датата на получаване на уведомлението необходимата информация по чл. 3.

(3) Кметът на Община Разлог или оправомощено от него лице проверява получената информация по ал. 2 и издава заповед, придружена от копие (извадка) от кадастрален план/кадастрална карта, с която се определят границите и предназначението на прилежащата към сградата площ.

(4) При неизпълнение на задълженията по ал. 2 в указания срок Кметът на Община Разлог или оправомощено от него лице служебно установява броя на секциите и броя на етажите на сградата.

Чл.6. Заповедите на Кмета на Община Разлог, с които е определена прилежаща площ, се връчват на заинтересованите лица по реда на Административнопроцесуалния кодекс и могат да се обжалват пред Административен съд -Благоевград.

Глава трета
Права и задължения на етажните собственици за използването и поддържането на прилежащата площ

Чл.7. Определената прилежаща площ се маркира по подходящ начин от представителите на съответната етажна собственост, както следва:

1. върху трайна асфалтова (циментова) настилка - с единична непрекъсната линия с бяла боя, други обозначителни знаци или по друг подходящ начин;

2. върху озеленени площи - с различен по цвят бордюр, други обозначителни знаци или по друг подходящ начин.

Чл.8. (1) Прилежащата площ към съществуващи сгради може да се използва за следните дейности:

1. благоустрояване, озеленяване и почистване;

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, игра на деца, с подходящо озеленяване.

(2) Когато това е предвидено с нормативен акт, дейностите по ал. 1 могат да се извършват, след издаване на изискуемите документи.

Чл.9. (1) Етажните собственици са длъжни да използват предоставената им прилежаща площ с грижата на добър стопанин, според нейното предназначение и във вид, съобразен с изискванията на тази наредба и на заповедта за предоставяне.

(2) Поддържането на прилежащата площ включва:

1. грижа за дървесната и друга растителност;

2. почистване от отпадъци, сняг, ледени висулки и други;

3. грижи за съществуващи тротоари и настилки;

4. наблюдение на поставените съоръжения за игра, спортни съоръжения, елементи на обзавеждане на площадки за игра и сигнализиране на компетентните

държавни или общински органи при установено посегателство върху тях;

5. други дейности в общ интерес на етажната собственост.

(3) Прилежащата площ не може да бъде обект на разпоредителни действия от страна на съответната етажна собственост, на която е предоставена.

Чл.10. Забранява се използването на прилежащата площ за:

1. производствени, търговски или други стопански дейности;
2. поставянето на гаражи;
3. ремонт на автомобили;
4. складиране на предмети, вещи, дърва за огрев, строителни материали и други;
5. изхвърляне на битови отпадъци и образуване на нерегламентирани сметища;
6. монтирането на опасни от противопожарна гледна точка огнища, барбекюта и др.
7. поставяне на къщички за домашни любимци;
8. хвърлянето и възпламеняването на бомбички и други запалителни и избухливи предмети и смеси;
9. отглеждане на животни;
10. паркиране в прилежащата площ на места, които съгласно действащия ПУП не са предназначени за това;
11. предоставяне на част от прилежащата площ по какъвто и да било начин за ползване на трети лица.
12. използването на прилежащата площ за нуждите само на един или няколко от етажните собственици или предоставянето и за ползване от трети лица;
13. поставяне на огради, освен градински ажурни огради с височина до 0.5 м. или жив плет.

Глава четвърта
Контрол и санкции

Чл.11. (1) Кметът на Община Разлог определя със заповед служители, които да упражняват контрол по прилагане и спазване на наредбата.

(2) При констатиране на нарушение, служителите по ал. 1 съставят протокол, в който определят срок за неговото отстраняване и уведомяват управителя (управителния съвет) или конкретното физическо или юридическо лице, извършило нарушението.

(3) В случай на неизпълнение по ал. 2 се съставя акт за установяване на административно нарушение от длъжностни лица, определени със заповед на Кмета на Община Разлог.

(4) Въз основа на акта за установяване на административно нарушение Кметът на Община Разлог или упълномощен от него заместник-кмет 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 и Закона за управление на етажната собственост.

Чл.12. За извършени нарушения по тази наредба се налага глоба за физически лица в размер от 20 лева до 100 лева, съответно - имуществена санкция за юридическите лица в размер от 150 лева до 350 лева.

Преходни и Заключителни разпоредби

§1. В едномесечен срок от влизане в сила на тази наредба Кметът на Община

Разлог издава заповед за определяне на служители по прилагането и спазването и.

§2. Наредбата се приема на основание чл.21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 4, ал. 4 от Закона за управление на етажната собственост и чл. 7, ал. 1 от Наредба № 6 от 18.09.2009г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване.

§3. Общият контрол по изпълнението на тази наредба се осъществява от Кмета на Община Разлог или оправомощен от него заместник-кмет.

§4. Наредбата е приета с Решение № 198 по Протокол № 8 от 24.09.2020 г. на Общински съвет – Разлог и влиза в сила 15.10.2020 г.

Д-р Мария Копанарова – Тасева
Председател на ОбС – гр.Разлог: