Н А Р Е Д Б А

за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в поземлени имоти, отредени по действащ план за жилищно или комлексно застрояване

I. Общи положения

Чл. 1. (1) С тази наредба се определят условията и редът за обособяване на прилежаща площ към съществуващи сгради в режим на етажна собственост в квартали с комлескно застрояване и имоти с повече от една сграда, определени за жилищно застрояване, когато не е възможно да се урегулира като поземлен имот.

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

(3) Прилежащата земя към съществуващите сгради в етажна собственост, се определя със заповед на кмета на Община Търговище, по искане на заинтересуваните лица.

Чл. 2. (1) Определянето на прилежащата площ на сградата по инициатива на заинтересуваните лица, се извършва въз основа на заявление, което се внася в Общинска администрация – Търговище, от председателя на управителния съвет или управител на етажната собственост.

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

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 какво желаят собствениците /обитателите/ да бъде предназначението на прилежащата площ.

3. информация за брой етажи, брой секции /входове/ и апартаменти.

Чл. 3 (1) Приоритетите при определяне предназначението на прилежащата площ се подреждат по следния ред:

1. благоустрояване,озеленяване,почистване.

2. за паркиране на коли на собственици на обекти в сградата, върху определени за това площи,извън тези за озеленяване.

3. оформяне места за почивка, игра на деца, с подходящо озеленяване, перголи и слънце защитни елементи/чадъри и преместваеми тенти/.

(2) Дейностите по ал. 1, могат да се извършват, след издаване на съответните изискващи се съгласно ЗУТ строителни книжа от Община Търговище.

Чл. 4. (1) В случаите, когато жилищната сграда е с повече от един вход, и всеки отделен вход има избран управителен съвет и управител на етажната собственост, определянето на прилежаща площ към сградата трябва да стане, след подадени заявления за това от всички входове.

Чл. 5. (1) Кметът на Община Търговище, или оправомощено от него лице, проверява получената информация, по чл. 2 ал. 2 и в 14-дневен срок от датата на внасяне на заявлението в Общинска администрация – Търговище, издава заповед придружена от скица, с която се определят границите, предназначението и условията, при които е определена прилежащата площ към сградата.

(2) В Заповедта по ал. 1, се определят условията за поддържане и използване на предоставената прилежаща площ.

(3) Ако се установи, че информацията, подадена в заявлението е недостатъчна и не отговаря на изискванията общинската администрацията, указва на управителния съвет /управителя/ на етажната собственост да отстрани, в 7-дневен срок, непълнотите. След изпълнение на указанията, кметът издава заповед, придружена със скица, в 14-дневен срок от отстраняване на неточностите и непълнотите.

Чл. 6. (1) При изпълнение на програми за преструктуриране на жилищни комплекси или нови проекти за благоустрояване, кметът на Община Търговище може да инициира процедура за определяне на прилежаща площ на сграда или група от сгради в етажна собственост. За процедурата,

се уведомяват писмено председателите на управителните съвети или управителите на съответните етажни собственост. В тези случаи председателите на управителните съвети или управителите на съответните етажни собственост представят в Общинската администрация, в 14 дневен срок от датата на получаване на уведомлението, информация за броя на секциите /входовете/ и броя на етажите в сградата.

(2) Кметът на Община Търговище, или оправомощено от него лице, проверява получената от него информация и издава заповед, придружена от скица, с която се определят границите и предназначението на прилежаща площ към сградите.

(3) При неизпълнение на задълженията по ал. 1 в указания срок, кметът на Община Търговище, или оправомощено от него лице, служебно установява броя на секциите и броя на етажите на сградата.

Чл. 7. Заповедите по чл. 5, ал. 1 и чл. 6, ал. 2 се съобщават на заинтересуваните лица, по реда на Административно-процесуалния кодекс /АПК/.

Чл. 8. Заповедите на кмета на Община Търговище по настоящата наредба, подлежат на обжалване пред Административен съд – Търговище.

II. Контрол и санкции

Чл. 9. (1) Контрол по прилагане на настоящата наредба, заповедите и приложените към тях скици за прилежаща площ и нейното стопанисване от етажните собственици, се упражнява от определени от Кмета длъжностни лица.

(2) При констатиране на нарушения или неспазване на заповедите по чл. 5, ал. 1 и чл. 6, ал. 2 от настоящата наредба, се съставят констативни протоколи от длъжностните лица, определени със заповед на Кмета на Община Търговище, както и актове за установяване на административни нарушения по Закона за административните нарушения и наказания /ЗАНН/.

(3) Въз основа на съставените актове по ЗАНН, се издават наказателни постановления от кмета на Община Търговище, или от оправомощени от него длъжностни лица.

Чл. 10. (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 от 50 до 150 лв., когато е физическо лице, или имуществена санкция от 200 до 500 лв., когато е юридическо лице.

(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.

III. Допълнителни разпоредби.

§ 1. По смисъла на тази Наредба „заинтересувани лица" са собствениците на самостоятелни обекти в съществуващи сгради в режим на етажна собственост, в квартали с комплексно застрояване или в обособени урегулирани поземлени имоти за жилищно застрояване, с повече от една сграда.

§ 2. 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.

IV. Заключителни разпоредби.

§ 3. Наредбата се издава на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, чл. 4, ал. 4 от Закона за управление на етажната собственост и чл. 7, ал. 1 от Наредба № 6 от 18.09.2009г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството.

§ 4. Настоящата Наредба е приета с Решение № 3 по Протокол № 35 от 30.04.2010г. на Общински съвет – Търговище и влиза в сила от 10.05.2010г.