

Н А Р Е Д Б А

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 № 480/25.05.2017 г. на ОбС - Кюстендил)

Глава I. Общи положения

Чл. 1. (1) С тази наредба се определят условията и реда за поддържане и използване на прилежаща площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване, определена по реда на чл. 4, ал. 2 от ЗУЕС.

(2) При определяне на прилежащите площи към сградите по ал. 1, се ползва практическият 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) Наредбата определя отношенията между етажните собственици и/или ползвателите на самостоятелни обекти в сгради в режим на етажна собственост и общинската администрация по повод поддържането и контрола по спазването на предназначението и реда за използване на прилежащата площ.

(4) В случаите по ал. 1 прилежащата площ се определя със заповед на кмета на община Кюстендил по искане на заинтересуваните лица или по негова инициатива.

Чл. 2. (1) Определянето на прилежащата площ на сградата по инициатива на заинтересуваните лица се извършва въз основа на заявление, което се внася в общинската администрация 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. решението, прието от общото събрание, в което трябва да е посочено за коя от дейностите по чл. 8, ал. 1, желаят собствениците /обитателите/ да се ползва прилежащата площ, включително функционална схема.

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

(4) Внесените със заявлението документи се разглеждат от ОБЕСУТ.

Чл. 3. (1) В случаите, когато кметът на община Кюстендил 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 от Общински експертен съвет по устройство на територията, по предложение на главния архитект или упълномощени за това длъжностни лица от общинска администрация.

(2) За процедурата по ал. 1 се уведомяват председателите на съответните етажни собственисти.

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 прилежаща 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.

Чл. 6. Заповедта на кмета на общината може да се обжалва пред Административен съд Кюстендил.

Чл. 7. Определената прилежаща площ се маркира по подходящ начин от представителите на съответните етажни собственисти, както следва:

1. върху трайна асфалтова (циментова) настилка – с единична непрекъсната линия с бяла боя;
2. върху озеленени площи – с различен по цвят бордюро или с трайна растителност.

Чл. 8. (1) Допустимо е прилежащата площ към съществуващи сгради да се използва за следните дейности, подредени по приоритет:

1. почистване, озеленяване, съобразено с изискванията на наредбата на община Кюстендил за зелените площи, и дейности за благоустрояване, за които не се изисква издаване на разрешение за строеж по ЗУТ;
2. оформяне места за почивка, с подходящо озеленяване;
3. за паркиране на автомобили на собственици, обитатели и ползватели на самостоятелни обекти в сградата, върху определени за това площи, извън тези за озеленяване.

(2) Не може да се променя предназначение на зелена площ.

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

Чл. 9. Забранява се използването на прилежащата площ за:

1. осъществяване на търговска дейност на открито;
2. поставянето 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. монтирането 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 за здравето.

Чл. 10. Забранява се поставянето на огради, отдаването под наем и разпореждането с определената прилежаща площ от етажните собственици.

Чл. 11. Управителният съвет (управителят) е длъжен да създаде организация за незабавно отстраняване на снега по тротоарите и прилежащите площи към сградите, както и

премахването на ледените висулки и създаващите пречки за преминаване на пешеходци натрупвания от сняг.

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 III. Административнонаказателна отговорност

Чл. 15. (1) Контрол по настоящата наредба и съставяне на актове за установяване на административни нарушения по нея, се осъществява от служителите на ОП „УОИ“.

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

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

Чл. 16. За нарушаване разпоредбите по наредбата се налагат глоби 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 лв.

Глава IV. Заключителни разпоредби

§ 1. Настоящата Наредба е приета на основание чл. 4, ал. 4 от Закона за управление на етажната собственост.

§ 2. За неуредените с тази Наредба въпроси се прилагат разпоредбите на нормативните документи в областта на управление на отпадъците, опазване на околната среда и зелената система, наредбата за обществения ред и други подзаконови нормативни документи, както и нормативните актове на Общински съвет Кюстендил.

§ 3. Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на общината.

§ 4. Настоящата Наредба е приета с Решение № 480 от Протокол № 21 от 25.05.2017 год. на Общински съвет Кюстендил и влиза в сила от деня на приемането ѝ.