



# О Б Щ И Н А Б Л А Г О Е В Г Р А Д

Изх. № 60-00-131/24 03 2025

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ  
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
БЛАГОЕВГРАД

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
ОТ  
МЕТОДИ ПЕТРОВ БАЙКУШЕВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД**

**Относно:** Проект на наредба за реда и условията за изграждане и ремонт, реконструкция или рехабилитация на елементите на техническата инфраструктура и гаранциите при строителството им на територията на община Благоевград.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Един от приоритетите, които представих на Вашето внимание с програмата си за управление по време на мандата ми, бе анализ на действащата нормативна уредба в Община Благоевград. Констатирах, че въпреки нормативно установеното изискване в разпоредбата на чл. 69, ал. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), няма действащ подзаконов нормативен акт, уреждащ реда и условията за изграждане на елементите на техническата инфраструктура и гаранциите при строителството им на територията на община Благоевград.

Съгласно посочената по-горе разпоредба, проводите и съоръженията на техническата инфраструктура могат да се изграждат за сметка на собствениците, при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет. Тези дейности не може да се възлагат само на основание сключен договор, без да има ясни правила за предхождащите го дейности и функции, разграничени в зависимост от това дали се касае за ремонт или подобряване на функциите на съществуващо съоръжение на техническата инфраструктура, или пък за изграждане на ново такова.

Всичко това предопределя нормативно регулиране на тези отношения и в местен мащаб, като ЗУТ е предписал всяка община да регламентира тези обществени отношения, според спецификата им и тази на населените места на територията ѝ, както и спрямо действащите правила за устройство на територията.

От друга страна отношенията между общината и съответния изпълнител, при изграждане на техническата инфраструктура, ремонтите и др., следва да се уредят нормативно и възможно най-всеобхватно, като се регламентират задълженията на

последния, включително и въпросите за законосъобразно прехвърляне в полза на общината на вещните права.

Следва да се уредят и гаранционните отношения, както и санкционния елемент при неизпълнение на договорите, защото при извършването на тези строежи задължително следва да се договори гаранция за добро изпълнение, качество, поддържане на обектите за определен срок. Практиката показва, че често се нанасят щети на общинско имущество или пък не се изпълняват задълженията качествено и в срок, или е налице пълно или частично неизпълнение.

Към момента не са уредени и отношенията при изграждане и ремонт на техническата инфраструктура, когато това се извършва от експлоатационни дружества, обществени доставчици, както и от собственици на недвижими имоти, които при строителни дейности в собствения си имот се налага да засегнат и обекти на общинската техническа инфраструктура.

Всички тези въпроси не са уредени от нормативни актове от по-висока степен. Издаването на настоящата наредба се налага от реалните обществени отношения, развиващи се в резултат на прилагане на ЗУТ, но които нямат конкретна и ясна регламентация относно важни детайли.

Проектът на наредбата, целящ да преодолее празнотите и да регламентира по ясен начин тези отношения, се състои от седем раздела.

В раздел първи са въведени общите разпоредби. В него са указани предмета и обхвата на наредбата, видовете строежи по смисъла на ЗУТ, свързани с техническата инфраструктура и зелената система на общината, както и общите хипотези за извършването им.

В раздел втори са регламентирани реда и условията за осъществяване на тези строежи, правомощията на общинските органи, планирането на дейностите.

В раздел трети са визирани правилата за осъществяване на такива строежи от страна на собственици на недвижими имоти в хипотезата на чл. 69, ал. 2 от ЗУТ, отговорностите им, начина за сключване на договори за поръчка с тях, отношенията свързани със строителния процес и вещноправните отношения между общината и инвеститора.

В четвъртия раздел на проекта на наредба са уредени отношенията между общината и обществените доставчици – организациите, предоставящи обществени услуги, включително и аварийните ремонти.

В пети раздел са въведени изискванията за изграждане на техническата инфраструктура по отношение на ползване на минерални води, тъй като в Закона за водите (ЗВ) не са уредени отношенията, свързани с изграждане и поддържане на техническата инфраструктура относно подземните и минералните води.

Съгласно чл. 85, ал. 3 от Наредба № 1/10.10.2007 г. за проучване, ползване и опазване на подземните води е регламентирано само това обстоятелство, че когато находището на минерална вода е предоставено за управление и ползване на община, съоръженията по чл. 83, ал. 2 от наредбата се стопанисват от нея.

Липсва детайлно уреждане на въпроса не само в ЗВ, но и в подзаконов нормативен акт, действащ на национално ниво.

В същото време, съгласно нормите на ЗУТ, ЗНА и ЗМСМА, споменати по-горе, общинският съвет е компетентен орган за уреждане на местно ниво на тези отношения, свързани с техническата инфраструктура за минерални води, което се извършва и с настоящия проект за наредба.

В шести раздел са уредени гаранционните срокове и гаранциите, като са въведени правила за това, включително и за законосъобразен, и в същото време икономичен начин за удовлетворяване на вземанията на общината при неизпълнение на клаузите на наредбата. Предвидени са банкови гаранции и неустойки, в тежест на съответните изпълнители, при което няма да се налага да се стига до спорове, да се водят дела и да се налага ремонтите да се извършват със средства от бюджета на общината.

Седми раздел е посветен на публичността и прозрачността на дейностите, както и на регистрацията и контрола при изпълнение на тези строежи, отнасящи се до техническата инфраструктура и зелената система. За целта е предвидено да се води специален регистър с информация за допуснатите планови и аварийни строителни работи в имотите - общинска собственост на територията на общината. Всички процеси ще се контролират от упълномощени длъжностни лица, като при установяване на нарушения ще се прилага реда и условията, регламентирани в ЗУТ, за осъществяване на административнонаказателна отговорност.

За прилагане на наредбата не са необходими допълнителни финансови средства, а целите, които ще се постигнат с нейното издаване, би следвало да осигурят реализация на основни принципи в дейността на администрацията, а именно: прозрачност, публичност, ефективност, икономичност и ефикасност при изграждане и ремонт на съоръженията на техническата инфраструктура, както и съгласуваност между участниците в тези процеси.

Общината ще търпи много по-малко финансови загуби при ремонта и изграждането на тази инфраструктура и чрез прилагане на наредбата, ще се създадат предпоставки за гарантиране качеството на тези строителни дейности.

В резултат на прилагането на наредбата, би могло да се постигне предвидимост в действията на администрацията и по-високо ниво на удовлетвореност в гражданите и юридическите лица.

Предвид казаното дотук, се очаква, че с приемане на наредбата ще се подобри прозрачността и публичността на дейностите, свързани с ремонт и изграждане на съоръженията на техническата инфраструктура, както и законосъобразното и целесъобразно провеждане на строителната политика на общината.

В изпълнение разпоредбата на чл. 26, ал. 3 и 4 от ЗНА, проектът на наредба за реда и условията за изграждане и ремонт, реконструкция или рехабилитация на елементите на техническа инфраструктура и гаранциите при строителството им на територията на община Благоевград, е публикуван на интернет страницата на Община Благоевград, с което е дадена възможност на заинтересованите лица да отправят писмени предложения, становища и възражения в 30-дневен срок.

Предвид горните мотиви, предлагам Общински съвет Благоевград да вземе следното

### **РЕШЕНИЕ:**

I. На основание чл. 7, ал. 2 и чл. 8 от Закона за нормативните актове, чл. 69, ал. 2 от Закона за устройство на територията, чл. 21, ал. 1, т. 8, т. 13 и т. 23, във връзка с чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и въз основа на допълнително изложените мотиви, Общински съвет Благоевград приема наредба за реда и условията за изграждане и ремонт, реконструкция или рехабилитация на елементите на техническа инфраструктура и гаранциите при строителството им на територията на община Благоевград.

#### **Приложения:**

1. Проект на наредба за реда и условията за изграждане и ремонт, реконструкция или рехабилитация на елементите на техническа инфраструктура и гаранциите при строителството им на територията на община Благоевград;
2. Мотиви по чл. 28 от Закона за нормативните актове.

**МЕТОДИ БАЙКУШЕВ**  
*Кмет на Община Благоевград*

