М О Т И В И

Към проект за НАРЕДБА за реда и условията за изграждане на елементите на техническа инфраструктура и гаранциите при строителството им на територията на община Разлог

Настоящият проект за визираната наредба е изработен по правилата на Закона за нормативните актове/ЗНА/,Указ № 883/84 за прилагане на ЗНА и Административнопроцесуалния кодексАПК/,съобразно делегацията,произтичаща от чл. 69 ал.2 от Закона за устройство на територията/ЗУТ/, и на основание чл. 8 ЗНА,във връзка с глава четвърта-чл. 64 и сл. от ЗУТ, чл. 76, ал. 3 АПК, чл. 21, ал. 1, т. 8, т. 13 и т. 23 във връзка с ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местна администрация/ЗМСМА/.

Наложително е издаването и,защото от една страна в община Разлог не действа такава наредба/вкл. и в почти всички общини/,а дейностите по чл. 69 ал. 2 ЗУТ в общината се възлагат само на основание сключен договор,който носи елементи на договор за изработка и на договор за поръчка,при което отношенията между нея и съответния изпълнител не са всеобхватни относно задълженията на последния и в него не е уреден въпроса за законосъобразно прехвърляне в полза на общината на вещните права.

При това не са уредени гаранционните отношения,а е известно,че при тези строително-монтажни дейности често се нанасят щети на общинско имущество.

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.

Тези въпроси също така не са уредени от нормативни актове от по-висока степен,затова е приложим и чл. 8 от ЗНА,съгласно който общините могат да издават нормативни актове за неуредени от по –висок по степен нормативен акта местни отношения,а пък общинския съвет е компетентен орган ,съгласно цитираните разпоредби на ЗМСМА.Това в случая е така,тъй като в глава четвърта-„Мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура“-чл. 64 и сл. от ЗУТ не са детайлно уредени въпросите,споменати по-горе.

Самата наредба се състои от седем раздела.

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

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

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

Важно е да се отбележи,че за законосъобразното приключване на отношенията и прехвърляне на придобитите вещни права в полза на общината,договорът следва да се завери нотариално,съгласно изискванията на чл. 292 ал. 3 от Закона за задълженията и договорите/ЗЗД/.

В четвъртия раздел 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.

В шести раздел са уредени гаранционните срокове и гаранциите,като са въведени правила за това,включително и за законосъобразен ,и в същото време-на икономичен начин за удовлетворяване на вземанията на общината при неизпълнение на клаузите на наредбата,вкл. и са предвидени банкови гаранции 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.

Седми раздел е посветен на публичносттапрозрачността,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,да се контролира от упълномощени длъжностни лица процеса на строителство и ремонт,както и препращане към реда и условията,визирани в ЗУТ при осъществяване на административнонаказателната отговорност за нарушения.

За прилагане на наредбата не са необходими значителни финансови средства,а целите ,които се постигат с нейното издаване са подобряване прозрачността,публичността и ефективността,икономичността и ефикасността при изграждане и ремонт на техническата инфраструктура.

Общината ще търпи много по-малко финансови загуби при ремонта и изграждането на тази инфраструктура,защото няма да се налага воденето на дела,ако са причинени вреди,а те ще се компенсират чрез удържане на съответните суми от банковата гаранция и чрез прилагане на наредбата ще се гарантира качеството на тези строителни дейности.

Към наредбата се предлага и едно приложение,съдържащо общите условия към договорите за гаранционните срокове и за гаранционно поддържане на изпълнените строителни и монтажни работи, както и за отстраняване на повредите и дефектите във връзка с осъществявани строежи в обектите публична общинска собственост.

Предвид казаното дотук,надявам се,че с приемане на наредбата ще се подобри прозрачността и публичността,както и законосъобразното провеждане на строителната политика на общината по отношение на техническата инфраструктура.

Проектът за тази наредба се публикува на интернет страницата на община Разлог,като се определя законовия месечен срок за становища и предложения.

След изтичането му,общината ще обсъди направените такива,ще прецени кои са приемливи и законосъобразни и ще внесе с доклад и мотиви проекта за наредба в Общински съвет-Разлог.