УКАЗАНИЕ № 90-04-436 от 5.04.2007 г. относно прилагането на Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите

ДО Областния управител на
област с административен център .....
ДО Началника на Дирекцията за национален строителен контрол гр. София

Уважаеми госпожи и господа,

По повод поставените досега въпроси и с оглед уеднаквяване на практиката по прилагането на Наредба № 5 от 2006 г. за техническите паспорти на строежите (ДВ, бр. 7 от 2007 г.) на основание § 30 от заключителните разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и § 6 от преходните и заключителните разпоредби на наредбата Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) дава следните указания:

1. Начална дата, от която следва да се прилагат изискванията на наредбата

Наредбата е обнародвана в бр. 7 от 23 януари 2007 г. на "Държавен вестник" и влиза в сила три дни след тази дата, т. е. на 27 януари 2007 г. В чл. 2, ал. 1 от наредбата е определено, че техническият паспорт за нови строежи се съставя преди въвеждането им в експлоатация, а по смисъла на § 1, т. 1 от допълнителната разпоредба на наредбата "нов строеж" е строеж, за който разрешението за строеж е издадено след 1 януари 2007 г., или строеж, който до 27 януари 2007 г. не е въведен в експлоатация по законоустановения ред. За строежите от първа, втора и трета категория, които се разрешават за ползване по реда на глава втора от Наредба № 2 от 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, за начало на законоустановената процедура по въвеждане в експлоатация съгласно чл. 3, ал. 1 от тази наредба се счита датата на постъпване на искането, направено от възложителя до Дирекцията за национален строителен контрол (ДНСК).

За строежите от четвърта и пета категория за начало на законоустановената процедура по въвеждане в експлоатация съгласно чл. 177, ал. 1 и 3 от ЗУТ се счита датата на постъпване на искането от възложителя за започване на процедура по регистриране въвеждането на обекта в експлоатация пред органа, издал разрешението за строеж.

За нови строежи технически паспорт следва да се изисква и представя, когато съответните процедури за въвеждане в експлоатация на строежите са започнати от възложителя след 27 януари 2007 г.

2. Строежи, за които следва да се съставят и предоставят технически паспорти

Техническият паспорт се съставя за всички завършени нови строежи преди въвеждането им в експлоатация и се предоставя за регистриране пред компетентните органи по чл. 16 от Наредба № 5 от 2006 г.

Техническият паспорт се съставя и след завършени реконструкция, основно обновяване, основен ремонт, преустройство (в т. ч. промяна на предназначението и натоварванията) или строителни и монтажни работи (СМР), за които се изисква разрешение за строеж.

Технически паспорт се съставя за целия строеж ("нов строеж" или "реконструкция, основно обновяване, основен ремонт, преустройство", за които се изисква разрешение за строеж и които могат да се считат за нов строеж, когато са започнати след 26.01.2007 г.). Технически паспорт може да се съставя и за част или етап от строежа в случаите, когато частите или етапите се ползват или изпълняват при условията и по реда на чл. 152 от ЗУТ, а именно че те могат да се

изпълняват и използват самостоятелно, а за жилищните сгради и за отделни етажи от сградата - при условие, че се завършва архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството.

Когато е налице инвестиционното намерение за изпълнение на реконструкция, основно обновяване, основен ремонт или преустройство на част от съществуващ строеж, с които се засягат строителната конструкция на строежа и вида на конструктивните елементи и/или натоварванията, задължително трябва да се възложи обследване на целия строеж. То трябва да включва и изследване на носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на строителната конструкция в експлоатационни условия и при сеизмични натоварвания с оглед удовлетворяване на чл. 42 от Нормите за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони. Въз основа на обследването на целия строеж, в т. ч. и предписаните мерки, се съставя технически паспорт на целия строеж. Изпълнението на конкретното инвестиционно намерение и съответно съгласуването и одобряването на инвестиционните проекти се извършват при спазване на предписаните мерки за поддържане на безопасната експлоатация на строежа.

Технически паспорт не следва да се съставя при вътрешни преустройства и при промяна предназначението на помещения в строежа, които попадат в обхвата на чл. 151 от ЗУТ.

Във връзка с изпълнението на сроковете по § 2 от преходните и заключителните разпоредби на Наредба № 5 от 2006 г. е икономически по-целесъобразно при извършване на реконструкция, основно обновяване, основен ремонт и преустройство на части от строежите от първа категория, чийто срок изтича на 31 декември 2008 г., да се възлага обследване и съставяне на технически паспорт за целия строеж независимо от това, че дейностите могат да се отнасят до части от него. Същото се отнася и е целесъобразно да се прилага и за строежите от други категории, за които са предвидени по-дълги срокове.

За строежите от основното застрояване, "търпими" по смисъла на § 16 от преходните разпоредби на ЗУТ, с изключение на строежите по чл. 2, ал. 3, т. 3 от Наредба № 5 от 2006 г., следва да се съставят технически паспорти. С възлагането на обследването е необходимо да се предвиди и заснемане на строежите с оглед осигуряване на безопасната им експлоатация за времето, в което те се допуска да се използват.

Съгласно чл. 2, ал. 3, т. 1 от наредбата технически паспорт не се съставя за строеж, който е: допълващо застрояване или временен строеж съгласно глава трета, раздели VII и VIII от ЗУТ; незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ или без траен устройствен статут, установен с действащ подробен устройствен план. В някои случаи технически паспорт трябва да се съставя и за строежи от допълващото застрояване, като гаражи, магазини, складове, трафопостове и др., когато тези строежи са от категории, за които се изискват и са определени срокове за съставяне на паспорт. Необходимостта от съставяне на технически паспорти в тези случаи се налага поради това, че в повечето населени места има такива строежи, които са изградени като допълващо застрояване, но според фактическото им предназначение и ползване са от категория, за която се изисква съставяне на технически паспорт. В зависимост от конкретния случай собствениците следва да преценят необходимостта от възлагане съставянето на паспорти за такива строежи.

За строежите от първа, втора и трета категория, които се въвеждат в експлоатация въз основа на разрешение за ползване, издадено от органите на ДНСК, в 3-дневен срок от получаване на разрешението за ползване възложителят трябва да предостави на органа, издал разрешението за строеж, един оригинален екземпляр от техническия паспорт, в който е вписан номерът на издаденото от ДНСК разрешение.

При регистриране въвеждането в експлоатация на нови строежи от четвърта и пета категория и при издаване на удостоверение за въвеждане в

експлоатация органът, издал разрешението за строеж, съгласно чл. 177, ал. 3 от ЗУТ извършва проверка за окомплектованост на документите, част от които е техническият паспорт. По тези причини същият орган няма основание за извършване на допълнителни дейности, като проверка на съдържанието, оглед на място, допълване, коригиране и възможност за отказ за регистрация на техническия паспорт. За тези строежи възложителят с подаването на искането за въвеждане в експлоатация трябва да предостави на органа, издал разрешението за строеж, един оригинален екземпляр от техническия паспорт.

Техническите паспорти се предоставят на компетентния орган по принцип от възложителя или от консултанта - за строежите от първа до четвърта категория, или от техническия ръководител - за строежите от пета категория, ако консултантът и техническият ръководител са упълномощени за това от възложителя.

Задължението на възложителя да предостави изготвения технически паспорт на органа издал разрешението за строеж съвпада по време с производството по въвеждане на строежа в експлоатация, но непредставянето му не следва да се възприема като основание за отказ за регистрация на строеж или за издаване на разрешение за ползване. Вписването на техническия паспорт в регистъра е административна услуга (административно действие, което представлява законен интерес за физическо или юридическо лице - § 1, т. 2, б. "в" от допълнителните разпоредби на Административно процесуалния кодекс, което административния орган е длъжен да извърши въз основа на юридически факт, предвиден в ЗУТ, а именно - предоставянето на техническия паспорт от възложителя в деловодството на администрацията на компетентния орган.

3. Ред и условия за съставяне на технически паспорти на съществуващи строежи

За съществуващи строежи технически паспорт се съставя само след проведено обследване за установяване на техническите им характеристики, свързани с изискванията на чл. 169, ал. 1, 2 и 3 от ЗУТ.

Действителните технически характеристики на съществуващи строежи се установяват чрез събиране, проучване и анализ на наличната техническа документация, чрез огледи и измервания на строежите за събиране на технически данни, както и чрез извършване на необходимите изчислителни проверки.

Обследването и съставянето на техническите паспорти на строежите се извършват въз основа на договор за възлагане между собственика на строежа и лицата, определени в чл. 176в от ЗУТ, които е необходимо да притежават лиценз и/или проектантска правоспособност.

Обследването завършва с доклад, който се приема от възложителя. Едновременно с доклада на възложителя се предоставят и два екземпляра от съставения технически паспорт.

Въз основа на посочените в доклада мерки за безопасна експлоатация на строежа и вписаните в техническия паспорт срокове собствениците на строежите съставят график за тяхното изпълнение в съответствие с действащите нормативни актове.

Особено важно е да се спазват сроковете за съставяне на технически паспорти на съществуващи строежи в зависимост от категорията им, определени в § 2, ал. 1 и 2 от преходните и заключителните разпоредби на Наредба № 5 от 2006 г.

Техническите паспорти на съществуващи строежи - държавна и общинска собственост, се съставят в срок до 31 декември 2011 г.

Техническите паспорти на всички останали съществуващи строежи в зависимост от категорията им се съставят в следните срокове:

- от първа категория - до 31 декември 2008 г.;
- от втора категория - до 31 декември 2010 г.;
- от трета категория - до 31 декември 2012 г.;
- от четвърта категория - до 31 декември 2014 г.;

- от пета категория - до 31 декември 2016 г.

В Наредба № 5 от 2006 г. е предвиден и ред за съставяне на технически паспорти на съществуващи строежи, започнати след 1 септември 1999 г., за които е упражняван строителен надзор и които са въведени в експлоатация преди влизане в сила на наредбата. Създадена е възможност техническите паспорт за тези строежи да се съставят, без да се извършва обследването им, при условие че лицето, което съставя паспорта, удостовери, че строежът съответства на одобрената проектна (екзекутивна) документация и на разрешението за ползване (удостоверението за въвеждане в експлоатация) и че техническият паспорт е съставен в срок до две години от влизане в сила на наредбата.

4. Процедури и ред за завеждане в регистрите на издадените технически паспорти от органите по чл. 5, ал. 5 и 7 от ЗУТ, както и за предоставяне на изискващи се данни за съставянето им

Съгласно чл. 176а, ал. 5 от ЗУТ и чл. 16, ал. 1 от Наредба № 5 от 2006 г органите по чл. 5, ал. 5 и 7 от ЗУТ поддържат архив и водят регистър на издадените технически паспорти. Целесъобразно е тези органи своевременно да подготвят и утвърдят вътрешни правила за изпълнението на дейностите по регистрирането и архивирането на техническите паспорти на строежите. Във вътрешните правила трябва да бъдат определени редът за предоставяне на паспорта в деловодствата на общините, задълженията на длъжностните лица, натоварени с регистрацията на техническите паспорти в регистъра, както и редът за архивирането им към досиетата на строежите, съхранявани в техническите архиви.

По смисъла на чл. 10, ал. 1 от наредбата техническият паспорт се съставя в два оригинални екземпляра, на хартиен и магнитен носител. Съгласно чл. 15, ал. 1 от наредбата един оригинален екземпляр от техническия паспорт се предоставя на органите по чл. 16, от което следва, че същият се предоставя както на хартиен, така и на магнитен носител.

При наличие на одобрена кадастрална карта регистрационният номер на техническия паспорт на строежа съгласно чл. 4, ал. 2 от наредбата следва да съвпада с идентификатора на недвижимите имоти от кадастъра. До одобряването на кадастралната карта и кадастралните регистри за дадена територия органите по чл. 5, ал. 5 и 7 от ЗУТ могат да вписват предоставените им технически паспорти с пореден номер в регистъра на съответната областна или общинска (районна) администрация или ведомство и да попълват същия регистрационен номер в техническия паспорт на строежа. Вписването на регистрационния номер в техническия паспорт се извършва като възложителят представя в деловодството на органа издал разрешението за строеж двата оригинални екземпляра на паспорта (своя и на органа) като не е задължително подаването на нарочна молба, заявление или съпроводително писмо; съответното отговорно лице вписва в определен за целта регистър поредния номер на паспорта, като вписва същия номер и в двата паспорта; под номерата поставя датата на вписването (с което се удостоверява, че е спазен тридневният срок, изискващ се от наредбата); подписва се и поставя печата на администрацията. Попълването на регистрационния номер в паспорта се извършва след вписване на номера на паспорта в регистъра. По този начин се удостоверява, че е извършена регистрацията (без други контролни действия) на техническия паспорт, не е необходимо да се издават удостоверения и да се губи излишно време както на администрацията, така и на собствениците. По същия ред се поставя и номерът на обектите на техническата инфраструктура.

Следва да се има предвид, че отговорните органи за воденето на регистрите на техническите паспорти са длъжни да регистрират внесените технически паспорти, но не са задължени да издават документи, удостоверяващи извършената регистрация. Изпълнението на задължението на възложителя да предостави техническия паспорт се удостоверява с вписания номер, дата и подпис

на длъжностното лице и печата на администрацията, положени върху оригинала на техническия паспорт. При поискване от възложителя те могат да издадат удостоверение за регистриране на технически паспорти на строежи като административна услуга. Във връзка с това следва да се предвидят и съотносими с извършваната услуга цени.

Съгласно чл. 17, ал. 2 от Наредба № 5 от 2006 г. собственикът на строежа предоставя копия от техническия паспорт, заверени от лицата, които са го съставили, на Агенцията по геодезия, картография и кадастър и на Националния институт за паметниците на културата, когато това се изисква. Копията от техническите паспорти следва да се направят, съответно заверят и изпратят едва когато паспортите бъдат вписани в регистъра от съответните органи по чл. 16 от наредбата. Попълването на регистрационния номер в паспорта се извършва след вписване на номера на паспорта в регистъра.

5. Обем и съдържание на техническите паспорти. Съставяне и подписване

В Наредба № 5 от 2006 г. няма нормативно определена форма за представяне на данните в техническия паспорт. Към нея е приложен само примерен образец на технически паспорт, тъй като за някои обекти има други специални нормативни актове, документи и образци за съставянето на паспорти, чиито изисквания трябва да бъдат спазени.

Съгласно чл. 10, ал. 2 от наредбата техническият паспорт е част от строителните книжа на строежа. В него се съдържат в обобщена форма всички данни, отнасящи се до основните характеристики на строежа, мерките за неговото поддържане и сроковете за извършване на ремонти, както и указанията и инструкциите за поддържане на безопасната му експлоатация. Към указанията за необходимите мерки за поддържане на безопасната експлоатация на строежа в техническия паспорт се съдържа и график за изпълнение на неотложни мерки и срокове за извършване на съответните периодични прегледи в зависимост от спецификата на строежа, съобразени със специалните нормативни актове за различните строежи, съоръжения и уредби, като съоръжения с повишена опасност, подлежащи на технически надзор, електрически инсталации и уредби и др. За верността на данните, вписани в паспорта, са отговорни лицата, които са го съставили.

Във връзка с горното съставянето на паспорта не може да е формално. В част А, раздел III от него следва да се вписват действителните стойности на техническите показатели и параметри на сградата, постигнати в резултат на точното и правилно изпълнение на инвестиционния проект, в който същите са определени от проектанта при спазване изискванията на нормативните актове и/или в резултат на извършено обследване за съществуващите строежи.

Лицата, които съставят техническите паспорти за нови строежи, са определени в чл. 176б от ЗУТ и чл. 11 от наредбата. Основа за съставянето на техническия паспорт за нов строеж по смисъла на чл. 13 от наредбата за строежи от първа до четвърта категория е окончателният доклад на консултанта, а за строежи от пета категория - констативният акт за установяване на годността на строежа. С тези документи се доказва съответствието на строежа със съществените изисквания по чл. 169, ал. 1 - 3 от ЗУТ.

Техническият паспорт за строежи от първа до четвърта категория следва да бъде подписан както от управителя на лицето, упражнило строителния надзор на строежа, така и от всички квалифицирани специалисти по съответните части на строежа.

В съдържанието на техническия паспорт се включват в необходимия обем само резултатите от установеното съответствие. Отговорност пред възложителя за вписаните в паспорта данни по силата на Закона за задълженията и договорите носят лицата по чл. 11 от наредбата въз основа на сключения договор за съставяне на технически паспорт. По смисъла на чл. 163а и чл. 168 от ЗУТ същите

лица носят отговорност за съставения констативен акт, съответно окончателен доклад, като застраховат професионалната си отговорност по реда на ЗУТ.

За съществуващи строежи техническият паспорт се съставя, респективно подписва от лицата, извършили обследването на строежа, които са определени с чл. 176в от ЗУТ, по реда на чл. 14 от наредбата.

6. Допълване на съдържанието на техническите паспорти

Съгласно Наредба № 5 от 2006 г. техническият паспорт за нов строеж се съставя преди въвеждането му в експлоатация, поради което част от данните за строежа, посочени в приложения образец, в това число разрешението за ползване/удостоверението за въвеждане в експлоатация, регистрационният номер на паспорта, сертификатите за енергийна ефективност и за пожарна безопасност и др., не могат да бъдат вписани към момента на съставянето на паспорта. Към този момент в паспорта се вписват само наличните данни. Данните, които не могат да бъдат вписани, се допълват след получаването им.

Например сертификатът за енергийна ефективност съгласно Наредба № 19 от 2004 г. за сертифициране на сгради за енергийна ефективност се издава не по-късно от шест месеца от датата на разрешението за ползване или на удостоверението за въвеждане на обекта в експлоатация, а за сградите със специфично оборудване - не по-късно от една година. Предвид това данните за енергиен сертификат на нова сграда следва да бъдат добавени към вече регистрирания паспорт, когато за съответната сграда е издаден такъв. По смисъла на чл. 4, ал. 3 от Наредба № 19 от 2004 г. енергийният сертификат за сгради се издава след въвеждането им в експлоатация не по-късно от посочените по-горе срокове. От това следва, че сертификатът може да бъде издаден и по-рано от посочения срок, но след провеждане на детайлно обследване за енергийна ефективност, което се извършва само след като сградата е въведена в експлоатация. Лицата, които могат да извършват сертифициране и обследване за енергийна ефективност на сградите, са лицата, вписани в публичните регистри по реда на Наредба № 20 от 2004 г. за обстоятелствата и реда за вписване на лицата, извършващи сертифициране на сгради и обследване за енергийна ефективност, и получаване на информация.

Сертификатът за пожарна безопасност също не е от задължителните документи, изискващи се при въвеждането на строежите в експлоатация, както и в случаите, попадащи в хипотезата на § 2, ал. 3 от преходните и заключителните разпоредби на Наредба № 5 от 2006 г. Във връзка с това не е необходимо вписването на сертификата за пожарна безопасност в техническия паспорт на строежа, освен ако такъв е издаден от органите на "Пожарна безопасност и защита на населението" по желание на възложителя.

Данните за всички изменения на строежа, настъпили в процеса на експлоатацията му, се допълват от лицата, които имат право да съставят паспорт на строежа, и се предоставят от собственика на органите по чл. 16 от наредбата. Изменения отнасящи се само до вписване на номера на сертификати и други документи издадени след въвеждане на строежа в експлоатация се регистрират пред компетентните органи от собственика.

Следва да се има предвид, че за настъпилите изменения на строежа в процеса на експлоатацията му към съдържанието на техническия паспорт може да се добавят в необходимия обем само разделите, които се отнасят до съответното преустройство, ремонт, сертифициране, обследване и т. н.

В наредбата няма изисквания за реда и начина за актуализация на техническия паспорт, но тя може да се изготвя, като към съставения и регистриран паспорт се добавя нова страница, например изменение № 1 на част, раздел, точка, съответно дата и подпис на съставителя. Изменението следва да се съставя в два екземпляра - по един за възложителя и за органа, издал разрешението за строеж.

7. Срокове за извършване на основни ремонти и текущи ремонтни работи

Сроковете за извършване на ремонти съгласно част Б на техническия паспорт за видовете строителни конструкции и категории строежи в зависимост от проектните експлоатационни срокове следва да се съобразят от съставителите им с изискванията на нормативни актове и други документи, както и на технически спецификации за строителните продукти. Предвид това екзекутивната документация на строежа трябва да бъде съставена прецизно, като в нея се отразят най-точно всички направени допълнително СМР на етапа на изпълнение на строежа и се попълнят данните за техническите характеристики на действително вложените в строежа строителни и други продукти (според техните технически спецификации и декларациите за съответствие, които проектантът не е определил в първоначално съгласувания/одобрен инвестиционен проект).

Началникът на ДНСК да предостави копие от настоящите указания на регионалните дирекции за национален строителен контрол, а областните управители - на кметовете на общини, за сведение и изпълнение.

МИНИСТЪР НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО:
(АСЕН ГАГАУЗОВ)
Съгласували:
Стефан Гунчев - началник на кабинета:
Савин Ковачев - заместник-министър:
Зара Добрева - директор на дирекция "Правна":
Лидия Станкова - директор на дирекция "УТ":
Виолета Ангелиева - директор на дирекция "ТПН":
Съставили:
Соня Георгиева - началник на отдел "ХТНУ":
Пенчо Димитров - държавен експерт в дирекция "УТ":
Тихомир Димитров - главен секретар:

02.04.2007 г.