Обследване на строежите и съставяне на технически паспорт

Действието на процедурата е регламентирано от:
ЗАКОН за устройство на територията (ЗУТ) - чл. 5, ал. 5 и ал. 7, чл. 166, ал. 2, чл. 169, ал. 1 и ал. 3, чл. 176а, чл. 176б и чл. 176в, чл. 225, ал. 2, § 5, т. 64, 65 и 66 от ДР
НАРЕДБА № 5 от 28.12.2006 г. за техническите паспорти на строежите (Наредба № 5)

Цел на процедурата

С оглед гарантиране сигурността на строежите, здравето и имуществото на гражданите, законът изисква провеждане на процедура по обследване на извършените реконструкции, основни обновявания, основни ремонти или преустройство на съществуващи строежи, както и съставянето на технически паспорт.

Като част от строителните книжа за строежа техническият паспорт включва техническите характеристики на елементите на строежа, свързани с изпълнението на основните изисквания за: механично съпротивление и устойчивост; безопасност при пожар; хигиена, здраве и околната среда; достъпност и безопасност при експлоатация, защита от шум; икономия на енергия и топлосъхранение; устойчиво използване на природните ресурси; опазване на защитените територии и на другите защитени обекти и на недвижимите културни ценности; инженерно-техническите правила за защита при бедствия и аварии; физическа защита на строежите.

В техническият паспорт се вписват всички извършени строителни и монтажни работи на строежа, както и инструкциите за неговата експлоатация, обслужване, обследване, поддържане и ремонт. В техническия паспорт се определят сроковете за извършване на основните и текущи ремонти на строежа и се съдържат данни за издадените и изискващи се сертификати за същия.

Действие на процедурата

Представянето на технически паспорт е задължително за строежите, за които искането за издаване на разрешение за ползване (за строежите от първа до трета категория), респективно за регистриране пред органа, издал разрешението за строеж (за строежите от четвърта и пета категория) е направено от възложителя след 26.01.2007 г.

Техническият паспорт на нов строеж се съставя след завършване на строителството и преди въвеждането на строежа в експлоатация от лицето, упражняващо строителен надзор - консултанта, въз основа на окончателен доклад (за строежите от първа до четвърта категория), или от техническия ръководител, въз основа на констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (за строежите от пета категория). Наредба № 5 третира като "нов строеж" - строеж, за който е издадено разрешение за строеж след 1 януари 2007 г., както и строеж, който е разрешен преди 1 януари 2007 г., не е въведен в експлоатация по законоустановения ред и срокът на действие на разрешението за строеж не е изтекъл.

Технически паспорт се съставя за целият строеж. За строежи, за които е разрешено изпълнението на етапи се допуска изготвянето на паспорти за отделните части на строежа, за които е разрешено да се изпълняват и използват самостоятелно при условията и по реда на чл. 152, ал. 2 от ЗУТ. В тези случаи след завършване на цялостния строеж, съставените за отделните етапи технически паспорти се обединяват в единен паспорт за целия строеж.

Съставянето на технически паспорти на строежите се възлага от собствениците им с договор. Обследването започва с подписване на договор за възлагане и завършва с приемане на доклада от възложителя и съставяне на техническия паспорт.

При пристрояване, надстрояване, дострояване, след реконструкция, основно обновяване, основен ремонт или преустройство на съществуващ строеж или на части от него, се извършва обследване и оценка на същия за установяване на характеристиките му, свързани с изпълнение на изискванията на чл. 169, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ. Наредба № 5 третира като "съществуващ строеж" строеж, който е въведен в експлоатация преди влизане в сила на тази наредба, строеж, който се използва, независимо от това, дали са изпълнени изискванията за въвеждането му в експлоатация към датата на завършването му, както и за незавършен строеж, за който разрешението за строеж е изгубило действието си по смисъла на чл. 153, ал. 2 от ЗУТ.

Разпоредбите на Наредба № 5 не се прилагат за строежите, за които е започнало производството по въвеждането им в експлоатация, като за започнато производство по въвеждане в експлоатация се счита датата на внасянето на искане пред компетентния орган съгласно ЗУТ.

При съставянето, регистрирането и съхраняването на техническите паспорти на специалните обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната се спазват изискванията на Наредба № 5, както и специалните изисквания, определени с инструкция на министъра на отбраната и министъра на вътрешните работи.

При съставянето, регистрирането и съхраняването на техническите паспорти на обектите на техническата инфраструктура, за които има нормативни изисквания и образци за съдържанието на техническите паспорти, се спазват изискванията на Наредба № 5, както и изискванията на специалните подзаконови нормативни актове и документи за тези обекти.

Техническите паспорти на съществуващи строежи - недвижими културни ценности, се съгласуват с Министерство на културата.

Съгласно чл. 166, ал.2 от ЗУТ началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или оправомощено от него длъжностно лице издава удостоверения за упражняване на дейностите по чл. 166, ал. 1, т. 1 от ЗУТ при условия и по ред, определени с наредбата. Издадените удостоверения се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по чл. 5аот ЗУТ.

Консултантите, притежаващи лицензи от министъра на регионалното развитие, могат да продължат да извършват дейността си до изтичане срока на лицензите. В тримесечен срок преди изтичането на срока на лицензата консултантите могат да подадат писмено заявление до началника на Дирекцията за национален строителен контрол за издаване на удостоверение с нов срок 5 години - § 128 от ЗИД на ЗУТ (ДВ, бр. 82 от 26.10.2012 г., в сила от 26.11.2012 г.).

Когато обследването се извършва от консултант, в състава му се включват физически лица, упражняващи технически контрол по част "Конструктивна", които отговарят на изискванията на чл. 142, ал. 10 от ЗУТ, включени в списък, изготвен от Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране, който се обнародва в "Държавен вестник".

Когато обследването се извършва от проектанти, в състава им се включват физически лица, упражняващи технически контрол по част "Конструктивна", които отговарят на изискванията на чл. 142, ал. 10 от ЗУТ, както и проектанти от различни специалности с пълна проектантска правоспособност, за оценка на останалите характеристики на строежите по чл. 169, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

Техническият паспорт на съществуващ строеж се съставя от лицата, извършили обследването. В него се посочват всички извършени реконструкции, основни ремонти и преустройства, както и съответствието на характеристиките на строежа с изискванията на действащото законодателство и документи и мерките за тяхното подобряване.

Обследването за енергийна ефективност е част от общото обследване на строежите и се извършва от физически или юридически лица, които отговарят на изискванията, определени в Закона за енергийната ефективност.

Техническият паспорт на строежа се съставя в два оригинални екземпляра на хартиен носител, подписани от съставителя - по един за възложителя и за органа, издал разрешението за строеж. Изисква се и екземпляр на магнитен носител. Техническият паспорт е част от строителните книжа на строежа. Когато разрешението за строеж е издадено от министъра на регионалното развитие, областния управител, министъра на вътрешните работи или министъра на отбраната, екземпляр от него се предава и на кмета на съответната община/район.

Собственикът предоставя копия от техническия паспорт, заверени от лицата, които са го съставили, на Агенцията по геодезия, картография и кадастър и на Министерство на културата - в случаите, когато сградите са недвижими културни ценности.

Заверено копие от техническия паспорт на строежа се предоставя от възложителя на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Архив на издадените технически паспорти и регистър за тях се поддържа от органа, издал разрешението за строеж и от кмета на съответната община/район.

Редът за извършване на обследването, обхвата и съдържанието на техническите паспорти, както и редът за тяхното съставяне, предоставяне, регистриране и съхраняване се определя от министъра на регионалното развитие с Наредба № 5.

Техническите паспорти на съществуващи строежи – държавна, общинска или частно собственост, в т.ч. строежите – смесена държавна и частна собственост или смесена общинска и частна собственост, се съставят в срок до 2022 г. След изтичане на този срок кметът на съответната община/район възлага съставянето на технически паспорти на строежите, за които те не са съставени, за сметка на техните собственици, като за извършените разходи общината/района се снабдява с изпълнителен лист за събиране на вземането по чл. 417 от ГПК. В тази връзка кметовете на общини/райони са задължени ежегодно да организират разяснителни кампании в населените места на територията на съответните общини/райони за изработване на технически паспорти на строежите. В началото на 2022 г. кметът на общината/района е длъжен да издаде предписание до всеки собственик на строеж, за който не е съставен технически паспорт.

Забележки:

Не се съставят технически паспорти на строежите:

- представляващи допълващо или временно застрояване, съгласно глава трета, раздел VII и VIII от ЗУТ;
- без траен устройствен статут, установен с действащ подробен устройствен план;
- представляващи незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ;

Такси

За обследване на строежите и съставянето на технически паспорт такси не се събират.

Срок на процедурата

Техническият паспорт на нов строеж се съставя след завършването на строителството и преди въвеждането на строежа в експлоатация.

Техническият паспорт на съществуващ строеж се съставя след обследване и оценка на строежа за установяване на характеристиките му.

Така съставените технически паспорти на строежите се актуализират при извършване на строителни монтажни работи, за които се изисква разрешение за строеж, съгласно глава осма, раздел III от ЗУТ, преди въвеждането им в експлоатация.

В 3-дневен срок от съставянето им, оригиналните екземпляри от техническия паспорт се предоставят на възложителя на строежа и на органа, издал разрешението за строеж.

Приложение:

- Технически паспорт (Образец) – приложение към чл. 8 от Наредба № 5.