

31.03.2003 г.

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА КОМИСИЯТА
ПО МЕСТНО САМОУПРАВЛЕНИЕ,
РЕГИОНАЛНА ПОЛИТИКА И БЛАГОУСТРОЙСТВО
НА НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ
Г-Н РЕМЗИ ОСМАН**

СТ А Н О В И Щ Е

ПО ПРОЕКТ НА ЗИД НА ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА

Във връзка с внесения от МС законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията в НС и предстоящото му обсъждане Българската стопанска камара със съдействието на Българската строителна камара изразява и подкрепя следните свои предложения:

1. Относно § 4. Чл. 5, ал. 5

Предложение за промяна

След думата “поддържането” да се добави “и съхранението”.

2. Относно § 5. Чл. 6. ал. 4

Предложение за промяна

Израза “експертния съвет” да се замени с “експертните съвети”, а след думата “включват” да се добави “представители определени от браншовите организации”.

3. Относно § 87. Член 137 ал. 4 и ал.5

Предложение за промяна

3.1. В края на второто изречение на ал. 4 се дописва: “ по реда на Закона за обществените поръчки.”

3.2. Алинея 5 да отпадне

МОТИВИ:

Конкурсите за проектиране съгласно ЗОП и наредбата за подпразговите стойности се извършват единствено и само по реда на ЗОП.

4. Относно § 90. Член 140 ал. 3

Предложение за промяна

В ал. 3 думата “проектантът” да се замени с “упълномощено от него лице”

МОТИВИ:

Визата за проектиране следва да се иска от Възложителя. Проектантът може да иска виза за проектиране само ако е упълномощен от Възложителя или в

договора между Възложителя и Проектанта изрично е упоменато, че той има това задължение.

5. Относно § 92. Чл. 142, ал. 6, ал.7 и ал.8

5.1.Предложение – нов текст на ал. 6

“(6) Оценката за съответствие на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва въз основа на договор с Възложителя от:

1. Консултанта - за строителните обекти от първа и втора категория;
2. Проектанта чрез лица от неговия състав, различни от лицата, изработили проекта или друг Проектант - за строителните обекти от трета и четвърта категория;
3. Проектанта изработил проекта - за строителните обекти от пета категория.”

5.2.Предложение за нова алинея 7

“(7) Оценката за съответствие на част конструктивна на инвестиционните проекти във фази технически и работен проект се извършва по отделен договор с Възложителя единствено и само от физически лица включени в Списъка подържан от Дирекцията за национален строителен контрол. Списъкът се изготвя и актуализира със съдействието на професионални сдружения в съответния бранш. Лицата в списъка трябва да бъдат доказани специалисти и да имат офис обезпечен с лицензионни програмни продукти. “

5.3 Алинея 7 става алинея 8

6. Относно § 96. Чл. 148, ал.11

Нова алинея:

“(11) В доказани и действащи свлачищни райони разрешение за строеж се издава след стабилизиране на свлачището и спазване на изискването на чл.96, ал.4.”

7. Относно § 97. Чл. 149, ал.3

Предложение за промяна

“(3) Разрешението за строеж заедно с одобрения инвестиционен проект или отказът за издаването му могат да бъдат обжалвани от заинтересуваните лица по законосъобразност пред съда в 14-дневен срок от съобщението за издаване на съответния акт.”

8. Относно § 105. Член 160

8.1. Ал. 1 да се измени така:

“Чл. 160. (1) Участници в процеса на строителството са Възложителят, Проектантът, Консултантът, Изпълнителят и Доставчикът на машини, съоръжения и технологично оборудване.”

8.2. Нов текст на ал. 3, 4 и 5:

“(3) За осигуряване нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти и отстраняване на скритите дефекти след приемането им и въвеждане в експлоатация (ползване) с Наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройство се определят минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти.

(4) Гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти се определят с договора между Възложителя и Изпълнителя за съответния строителен обект. Те не могат да бъдат по-малки от минималните такива определени с Наредбата по ал. 3.”

(5) Гаранционните срокове текат от деня на издаване на разрешението за ползване на завършения строителен обект”

МОТИВИ:

Гаранционните срокове са променливи по отношение видовете строително монтажни работи, изградените съоръжения по отношение на технологиите на изпълнение и влаганите материали, машини и съоръжения. По тези съображения ще се налагат множество допълнения и изменения на Закона, което не е целесъобразно.

9. Относно § 106. чл. 161 ал. 1:

“Чл. 161. (1) Възложител е: инвеститорът; строителният предприемач; собственикът на имота; лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот; лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. Възложителят или упълномощено от него лице осигурява всичко необходимо за започване на строителството.”

10. Относно § 107. член 162

10.1. Член 162, се правят следните изменения:

“(5) Проектантът, по договор с Възложителя, може да изпълнява и функциите на лице, упражняващо строителен надзор, за строителните обекти от четвърта и пета категории.

(6) Проектантът, по договор с Възложителя, може да изпълнява и функциите на лице, упражняващо строителен надзор, за строителните обекти от трета категория, ако е включени в Списък на лицата, които Възложителите могат да използват - поддържан от Министерът на регионалното развитие и благоустройството за строителните обекти от трета категория. Списъкът се изготвя и актуализира със съдействието на браншовите организации.

(7) Проектантът не може да упражнява строителен надзор по изготвените от него проекти за строителните обекти от първа и втора категории.”

МОТИВИ:

В четвърта категория са включени неголеми и несложни строителни обекти, а в пета категория са малките строителни обекти. Не е задължително за тези строителни обекти да се поставя изискването Проектанта да бъде лицензиран.

В трета категория са включени големи, значими и сложни строежи - необходима и достатъчна гаранция за Възложителя - лицата упражняващи строителен надзор за тези строежи да бъдат включени в Списък на лицата, които Възложителите могат да използват - поддържан и актуализиран от Министерът на регионалното развитие и благоустройството.

От досегашната практика лицата, упражняващи строителен надзор за такива строителни обекти, бяха в тежест на Възложителя и в повечето случаи изпълняваха формално своите задължения и не познаваха в детайли проекта.

10.2. Чл. 163 се създават нови алинеи 5,6 и 7

“(5) За изпълнение на инвестиционен проект, Изпълнителят задължително назначава технически ръководител - правоспособно лице, което го представлява на строителния обект.

(6) Техническият ръководител осъществява техническото ръководство на изпълнението на инвестиционния проект от името на Изпълнителя.

(7) Техническият ръководител работи по трудов договор с Изпълнителя. Той носи пълна имуществена отговорност за причинени щети и пропуснати ползи от своите неправомерни действия и бездействия.”

11. Относно § 108. чл. 163а

Чл. 163а, се правят следните изменения:

“Чл. 163а. (1) Когато обектът се изпълнява от Възложителя, той е длъжен да осигури технически ръководител. В този случай техническият ръководител е отговорен за спазването на изискванията на чл. 163, ал. 2.

(2) Техническият ръководител е физическо лице, което ръководи строителните работи, притежаващо професионална квалификация и регистрация от Българска строителна камара удостоверяваща:

- 1.техническа правоспособност;
- 2.вида и нивото на квалификацията;
- 3.професионални умения.”

МОТИВИ:

В общия случай Техническият ръководител е представител на Изпълнителя и той не е участник в строителството.

При малки строителни обекти с ниска категория на значимост и риск, Техническият ръководител може да сключи договор с Възложителя като Изпълнител – физическо лице със съответната техническа правоспособност.

Професионална регистрация от Българска строителна камара не противоречи на ЗУТ. В досегашния текст на чл.231 (които предлагаме по надолу да се промени), е предвидено и физическите лица извършващи строителство да се регистрират по закон.

12. Относно § 109. Чл. 164

Предложение – нов текст

“Чл. 164. (1) Строителният предприемач е физическо или юридическо лице, което по договор с инвеститор или със собственик на имот или с лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон организира дейността си, поема риск, влага свои ресурси, изцяло или частично финансира строежа и има ясна визия за дейността си с цел реализиране на печалба.

(2) Строителният предприемач може да бъде инвеститор на обекта и/ или лице, на което е учредено право на строеж в чужд имот и/или лице, което организира цялостно или частично изпълнението на обекта.

(3) Строителният предприемач може цялостно или частично да управлява инженеринговия процес – осигуряване на проектант, лице, извършващо оценка на инвестиционните проекти, строител, доставчик на технологично оборудване, лице, упражняващо строителен надзор, включително и въвеждане на строежа в експлоатация.”

13. Относно § 113. чл. 168, ал.2

В чл. 168, ал.2 се правят следните изменения и допълнения:

“(2) Строителният надзор се упражнява от:

1. Консултант – за обектите от първа и втора категория;

2. Консултант или лицензирано юридическо лице по принципите на чл. 167 – за обектите от трета, четвърта и пета категория, когато те са финасирани със средства от държавните и общинските бюджети;

3. Консултант, лицензирано юридическо лице или физически лица, включени в списъка на лицата, които възложителите могат да използват - поддържан и актуализиран от Министерът на регионалното развитие и благоустройството за обектите от трета до пета категория”

МОТИВИ:

1. Във внесенния законопроект не е даден реда за лицензиране на лицата, които ще упражняват строителен надзор за обектите от трета до пета категория. На места като в чл.162 ал.5 е внесено предложение тази дейност да бъде лицензионна. Досегашната практика да се лицензират юридически лица, които ползват единствено нает персонал без трудови правоотношения с него трябва да бъде преустановена. Затова предложението е изписано по принципите на чл. 167.

2. В направеното предложение се задължава държавните и общински служби да ползват лицензиран надзорник, тъй като те не разполагат с необходимия персонал за изпълнение на тази дейност, а и ползват държавни или общински средства.

3. За държавните предприятия и Възложители, които имат квалифициран персонал за изпълнение на тази дейност се дава възможност да включат част от действително квалифицирания си персонал в списъка поддържан в МРРБ. Така например досегашна практика бе енергоснабдителните предприятия да обучават лицата, упражняващи строителен надзор за техните обекти.

4. В ДНСК, която е в структурата на МРРБ за всяка оправомощена или лицензирана фирма има списъци от физически лица за всяко от този списък с пълен набор документи преминали през дългата лицензионна процедура. Тези лица са с доказани професионални качества, които ако желаят ще излязат на надзорния пазар.

14. Предложение за нов член 168а

“Чл. 168а (1) Участниците в строителството при реализиране на инвестиционните проекти ще се стремят да решават всички възникнали спорове доброволно при съблюдаване на взаимните интереси и законната уредба.

(2) При невъзможност да се постигне съгласие и взаимноприемливо решение по възникналите спорове, те се решават по следния възходящ ред:

1. Консултантът за първа и втора категория строителни обекти, а за останалите строителни обекти - лицето упражняващо строителен надзор;

2. Комисия за решаване на споровете (КРС) определена в договора между страните;

3. Арбитраж.

(3) Условиата, начинът и сроковете за решаване на споровете, между страните в процеса на строителството и компетенциите на органите по ал.2 се регламентират с Акт на МРРБ.”

15. Относно § 135.

В чл. 222 т. 8 да отпадне

МОТИВИ:

ДНСК е държавен контролен орган, който упражнява превантивен и последващ контрол, вкл. констатиране, регистриране, разглеждане, анализ и санкциониране на различни нарушения;

Всеки нарушител ще се опитва да преквалифицира нарушението си в “технически спор”;

Споровете могат да бъдат технически, финансови, юридически и др. И те следва да се решават между договарящите се страни с посочените инструменти в предлагания нов чл.168а.

16. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПРОМЯНА:

Член 231 се изменя така:

“Чл. 231. (1) Юридическите и физическите лица, могат да извършват строителна дейност в Република България ако са вписани в Единния национален регистър на строителните предприятия, който се води и съхранява от Българска Строителна Камара.

(2) Регистърът съдържа информация за административните, техническите, финансовите и производствените възможности на строителните предприятия.

(3) Информацията по ал.2 се доказва и оценява въз основа на наличните ресурси на строителното предприятие.

(4) Вписването в регистъра по ал.1 се извършва при условията, по реда и при удовлетворяване на квалификационни административни, технически и икономически изисквания, определени с наредба на Министерския съвет.”

МОТИВИ:

Регистрацията на строителните предприятия е не само необходима и належаща, но тя е и важно средство в управлението на строителната дейност. Чрез регистрацията ще се създадат условия за идентифициране на субектите, извършващи строителна дейност и провеждане на ефективен контрол и самоконтрол в рамките на бранша. Чрез регистрацията ще се създадат също условия за гарантиране на високо качество и защита интересите на гражданите и държавните органи, ползващи строителни услуги, както и ще се изпълнят изискванията на Закона за съществените изисквания към продуктите.

17. Относно § 145 т.3 букви б, в, г, д и е.

§ 5 от Преходните разпоредби - Промяна на текста в т.38 до т.47

38. “**Строеж**” е процесът на изграждане на обекта в съответствие с одобрения инвестиционен проект и издаденото разрешение за строеж.

39. “**Строителен обект**” е всяка сграда (надземна, полуподземна, подземна или подводна), постройка, пристройка, надстройка, ограда, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствено и спортно съоръжение както и техния основен ремонт, реконструкция и преустройство с и без промяна на предназначението, който има определено наименование и местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър.

40. “**Строителен обект с национално значение**” е обект, определен като такъв с акт на Министерския съвет.

41. “**Подобект**” е обособена част от строителния обект, която може да се изгради, завърши и ползва самостоятелно, независимо от останалите му части за която може да бъде издадено отделно разрешение за строеж и разрешение за ползване.

42. “**Строителни и монтажни**” са работите, чрез които строителните обекти се изграждат, ремонтират, реконструират, преустройват, поддържат или възстановяват.

43. “**Промяна на предназначението**” на сградите и съоръженията или на част от тях, представлява промяна в начина на ползване, при което не се извършват строителни и монтажни работи.

44. **“Основен ремонт”** на сгради и съоръжения, е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация.

45. **“Текущ ремонт”** е подобряването и поддържането в изправност на сградите и съоръженията, без да се засягат конструктивните им елементи.

46. **“Реконструкция”** е възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълнението на нови такива, с които се увеличава носимоспособността, устойчивостта и трайността на сградите и съоръженията.

18. Относно § 148 Преходни и Заключителни Разпоредби

Нов текст:

“§ 148. (1) В едногодишен срок от влизане на настоящия Закон в сила оценката на съответствието на инвестиционните проекти по чл. 142 ал. 6 и започнатите производства по одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешения за строеж се извършват по досегашния ред или по желание на Възложителя по реда на този закон.”

МОТИВИ:

Създаването на институцията Консултант изисква време за организиране на структурите, набиране на квалифициран персонал, лицензиране и др.

Налага се също да бъде преработена, допълнена и изменена нормативната уредба на съгласувателните органи (ХЕИ, ППО, екология и др.) И на експлоатационните дружества (ВиК, Електроснабдяване, Топлоснабдяване и др.).

Това ще позволи на Възложителя в преходния едногодишен период да избере начина за извършване на тези дейности с оглед бързото реализиране на инвестиционните си намерения.

19. Общи бележки

19.1. Във всички текстове на Закона да се уеднаквят наименованията на участниците в строителството съгласно предложението на чл.160.

19.2. Участниците в строителството да се изписват с начални главни букви, тъй като те са институции.

19.3. Във всички текстове на Закона с изключение на “Разрешение за строеж” понятието “строеж” да се замени със “строителен обект”.

19.4. Всички срокове в закона да се разбират работни дни.