

# О Б Щ И Н А   К О З Л О Д У Й



## НАРЕДБА

**№ 20**

**на Общински съвет**

**за определяне, предоставяне, поддържане и  
използване на прилежащата площ  
към сгради в режим на етажна собственост в  
поземлени имоти, отредени  
по действащ план за жилищно или комплексно  
застрояване в община Козлодуй**

В сила от 04.01.2012 г.

*Приета с реш. № 32 по прот. № 4 от 20.12.2011 г.; изм. и доп. с реш. № 226 по прот. № 18 от 30.01.2025 г.*

**Козлодуй  
Декември, 2011 г.**

## РЕГИСТРАЦИЯ НА ИЗВЪРШЕНИТЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТА

| № и дата на изменението | Основание за изменението               | Изменени, отменени, нови<br>/чл., ал., т./ | Дл. лице<br>/ подпис/ |
|-------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|
| 1. 30.01.2025           | Реш. № 226 по прот. № 18/30.01.2025 г. | Чл. 15, ПЗР.                               | Н. Предова            |

## **I. Общи положения**

**Чл.1.** (1) С тази Наредба се определят условията и редът за обособяване на прилежаща площ към съществуващи сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване и имоти с повече от една сграда, определени за жилищно застрояване, когато не е възможно да се урегулира като поземлен имот.

(2) При определяне на прилежащите площи към съществуващи сгради, се ползва практическия начин по Приложение № 1 на Наредба № 7 на МРРБ от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

(3) Прилежащата земя към съществуващите сгради в етажна собственост, се определя със заповед на кмета на община Козлодуй по искане на заинтересуваните лица.

(4) При липса на искане по предходната алинея отправено в шест месечен срок от влизането на наредбата в сила, прилежащите площи се определят служебно от кмета на община Козлодуй.

**Чл.2.** (1) Определянето на прилежащата площ на сградата по инициатива на заинтересуваните лица, се извършва въз основа на заявление, което се внася в общинска администрация, Козлодуй, от председателя на управителния съвет или управител на етажната собственост.

(2) Към заявлението по ал. 1, се прилагат следните документи:  
собствениците /обитателите/ по отношение предназначението на прилежащата площ.

1. заверено от управителния съвет /управителя/ копие на протокол от проведено общо събрание на етажната собственост, на което е взето съответното решение от собствениците/обитателите по отношение предназначението на прилежащата площ.

2. информация за брой етажи, брой секции /входове/ и апартаменти.

**Чл.3.** (1) Приоритетите при определяне предназначението на прилежащата площ се подреждат в следния ред:

1. благоустрояване, озеленяване, почистване;

2. оформяне места за почивка, игра на деца, с подходящо озеленяване, перголи и слънцезащитни елементи /чадъри и преместваеми тенти/.

(2) Дейностите по ал. 1, могат да се извършват, след издаване на съответните изискуеми се съгласно ЗУТ строителни книжа от община Козлодуй.

**Чл.4.** В случаите, когато жилищната сграда е с повече от един вход, и всеки отделен вход има избран управителен съвет и/или управител на етажната собственост, определянето на прилежаща площ към сградата трябва да стане, след подадени заявления за това от всички входове.

**Чл.5.** (1) Кметът на община Козлодуй, или оправомощено от него лице, проверява получената информация, по чл. 2 ал. 2 и в 14-дневен срок от датата на внасяне на заявлението в общинска администрация, Козлодуй, издава заповед придружена от скица, с която се определят границите, предназначението и условията, при които е определена прилежащата площ към сградата.

(2) В заповедта по ал. 1, се определят условията за поддържане и използване на предоставената прилежаща площ.

(3) Ако се установи, че информацията, подадена в заявлението е недостатъчна и не отговаря на изискванията общинската администрацията, указва на управителния съвет /управителя/ на етажната собственост да отстрани, в 7-дневен срок, непълнотите. В 14-дневен срок от изпълнение на указанията, кметът издава заповед, придружена със скица.

**Чл.6.** (1) При изпълнение на програми за реструктуриране на жилищни комплекси или нови проекти за благоустрояване, кметът на община Козлодуй може да инициира процедура за определяне на прилежаща площ на сграда или група от сгради в етажна

собственост. За процедурата, се уведомяват писмено председателите на управителните съвети или управителите на съответните етажни собствености. В тези случаи председателите на управителните съвети или управителите на съответните етажни собствености представят в общинската администрация, в 14 дневен срок от датата на получаване на уведомлението, информация за броя на секциите /входовете/ и броя на етажите в сградата.

(2) Кметът на община Козлодуй, или оправомощено от него лице, проверява получената от него информация и издава заповед, придружена от скица, с която се определят границите и предназначението на прилежаща площ към сградите.

(3) При неизпълнение на задълженията по ал. 1 в указания срок, кметът на община Козлодуй, или оправомощено от него лице, служебно установява броя на секциите и броя на етажите на сградата.

**Чл.7.** Предназначението на прилежащите площи определените към сградите в режим на етажна собственост не може да се променя по искане на живущите в етажната собственост.

**Чл.8.** Предоставените прилежащи площи не могат да бъдат обект на разпоредителни действия от страна на живущите в етажната собственост.

**Чл.9.** Забранява се използването на прилежащата площ за:

1. осъществяване на търговска дейност на открито;
2. поставянето на сглобяеми гаражи;
3. ремонт на автомобили;
4. складиране на предмети, вещи, строителни материали;
5. изхвърляне на битови отпадъци и образуване на нерегламентирани сметища;
6. монтирането и създаването на неестетични и опасни от противопожарна гледна точка огнища, барбекюта и др.;
7. забранява се поставянето на огради, ограничаващи свободния достъп до прилежащата площ;
8. отдаването им под наем.

**Чл.10.** Когато определени дейности в прилежащите пространства са предизвикали замърсяване, отпадъците трябва да се отстранят веднага след приключване на дейността.

**Чл.11.** (1) При снеговалеж и натрупване на снежна маса Управителният съвет (управителят) е длъжен да създаде организация за незабавно отстраняване на снега от тротоарите и алеите в прилежащите площи към сградите, както и премахването на ледените висулки с цел удобството и безопасността на пешеходците.

(2) Два пъти годишно – през месец април и през месец октомври, УС/Управителят на етажната собственост организира основно почистване на прилежащата площ по график, съгласуван с общинска администрация за съдействие при извозване на отпадъците.

(3) Текущото почистване на прилежащата площ се извършва по ред, определен от Общото събрание на етажната собственост.

**Чл.12.** Заповедите по чл. 5, ал. 1 и чл. 6, ал. 2 се съобщават на заинтересуваните лица, по реда на Административно-процесуалния кодекс /АПК/.

**Чл.13.** Заповедите на кмета на община Козлодуй по настоящата Наредба, подлежат на обжалване пред Административен съд – Враца.

## **II. Контрол и санкции**

**Чл.14.** (1) Контрол по прилагане на настоящата Наредба, се упражнява от длъжностни лица определени в заповед на кмета.

(2) При констатиране на нарушения или неспазване на заповедите по чл. 5, ал. 1 и чл. 6, ал. 2 от настоящата Наредба, се съставят констативни протоколи от длъжностните лица, определени със заповед на кмета на община Козлодуй, както и актове за установяване на

административни нарушения по Закона за административните нарушения и наказания /ЗАНН/.

(3) Когато собственик, обитател или ползвател в сграда или отделен вход в режим на етажна собственост не изпълни задължение по тази Наредба, установяването на нарушението се описва в протокол, съставен от управителния съвет.

(4) Ако в етажната собственост няма избран управителен съвет, протоколът се съставя и подписва от управителя и двама собственици и/или ползватели. Констативния протокол съдържа данни за лицето, извършило нарушението, описание, време и дата на извършеното нарушение. Констативния протокол се съставя в три еднообразни екземпляра, по един за председателя на управителния съвет (управителя), нарушителя и общинска администрация. След съставянето на протокола председателя на управителния съвет (управителя) незабавно го предоставя на общинска администрация. Въз основа на констативния протокол общинска администрация съставя акт за установено административно нарушение.

(5) Въз основа на съставените актове по ЗАНН, се издават наказателни постановления от кмета на община Козлодуй, или от оправомощени от него длъжностни лица.

(6) При неизпълнението на задълженията на етажната собственост за поддържане и ремонт на прилежащите терени се прилага разпоредбата на чл. 49 алинеи 4 и 5 от Закона за управление на етажната собственост.

**Чл.15. /Изм. и доп. с реш. № 226 по прот. № 18 от 30.01.2025 г./** (1) Собственик или обитател в сграда с режим на етажна собственост, който наруши правилата за поддържане и използване на прилежаща площ, установени с тази наредба, се наказва с глоба от 50 лв./25,56 € до 150 лв./76,69€, когато е физическо лице, или имуществена санкция от 200 лв./102,26 € до 500 лв./255,65 €, когато е юридическо лице.

(2) При повторно нарушение наказанието е глоба от 100 лв./51,13 € до 300 лв./153,39 €, когато е физическо лице, или имуществена санкция от 300 лв./153,39 € до 600 лв./306,78 €, когато е юридическо лице.

### **III. Допълнителни разпоредби**

**§1.** По смисъла на тази Наредба "прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост" е част от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост, и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, паркоместа и други.

**§2.** Поддържането на прилежащи площи е съвкупност от дейности, извършвани от живущите в режим на етажна собственост, съобразно с предназначението на предоставената прилежаща площ, които включват почистване на прилежащата площ от случайни отпадъци; окопаване, засаждане, поливане на зелени градинки и пространства; окосяване на тревните площи и отстраняване на наслоени трева и земни маси в околобордюрните пространства; отремонтване на повредени съоръжения за детска игра и такива предназначени за фитнес открито, както и освежаването (боядисването) им; боядисване на бордюрите в приетите цветове, както и други дейности свързани с естетическата визия на прилежащата площ.

**§3.** По смисъла на тази Наредба „заинтересувани лица” са собствениците на самостоятелни обекти в съществуващи сгради в режим на етажна собственост, в квартали с комплексно застрояване или в обособени урегулирани поземлени имоти за жилищно застрояване, с повече от една сграда.

**§4.** По смисъла на тази Наредба „повторно” е нарушението, извършено в едногодишен срок от влизането в сила на наказателното постановление, с което на нарушителя е наложено наказание за същото по вид нарушение.

#### **IV. Заключителни разпоредби**

**§5.** Наредбата се издава на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, чл. 4, ал. 4 от Закона за управление на етажната собственост и чл. 7, ал. 1 от Наредба № 6 от 18.09.2009 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството.

**§6.** Настоящата Наредба е приета с решение № 32 по протокол № 4 от 20.12.2011 г. на общински съвет, Козлодуй и влиза в сила 14 дни от датата на приемането ѝ.

**§7.** */Нов с реш. № 226 по прот. № 18 от 30.01.2025 г./* Наредбата за изменение и допълнение на Наредба 20 на Общински съвет за община Козлодуй, за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в поземлени имоти, отредени по действащ план за жилищно или комплексно застрояване в община Козлодуй, приета с решение № 226 по протокол № 18/30.01.2025 г. на Общински съвет – Козлодуй, влиза в сила в 3-дневен срок от обнародването ѝ, с изключение на допълненията, отнасящи се за сумите, посочени в евро, които влизат в сила от датата на въвеждане на еврото в Република България.

#### **ОБЩНСКИ СЪВЕТ – КОЗЛОДУЙ**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ: /п/**

**СВЕТЛАНА ЛЮБЕНОВА – ПЛЕШОЕВА**