

Наредби Норми Директиви БДС EN ETAg

ТЕХНИЧЕСКА ПАСПОРТИЗАЦИЯ - ЗАЩО?

*(Прилагане на Наредба № 5 от 2006 г. за
техническите паспорти на строежите)*

(обн., ДВ, бр. 7 от 23 януари 2007 г.,
изм. и доп., бр. 38 от 2008 г.)

**Министерство на регионалното
развитие и благоустройството**

Причини за въвеждане на техническата паспортизация на строежите

- създаване на условия за цялостно паспортизиране (картотекиране) на сградния фонд и на техническата инфраструктура;
- ускоряване на процеса на обновяване на жилищните комплекси и сгради, на сградите с обществено предназначение, на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и други строежи;
- планиране на необходимите финансови средства на държавно, регионално и общинско ниво с възможност за усвояване на средства от структурните фондове на ЕС;
- издаване на паспорти за всички строежи в страната като основа за успешното им поддържане и управление;
- паспортът като основа за остойността на недвижимите имоти (по повод кредитиране, застраховане, покупко-продажби, данъчно облагане, доказване на имотно състояние, вземане на решение за обновяване и др.);
- възможност за разпределение на имотите по цени и категории в зависимост от актуалните им характеристики;

Причини.....

- **гарантиране на качеството на изпълнения строеж с изискващите се норми и стандарти чрез паспорт, аналогично на останалите видове производство на стоки, чрез сертификати и стандарти;**
- **повишаване на конкурентоспособността на строителните фирми;**
- **синтезиран информационен източник за сградите и строителните съоръжения, улесняващ пазара на недвижими имоти, подобряване на кредитното и застрахователното дело;**
- **повишаване на културата на собствениците на жилища по отношение на тяхното поддържане, тъй като собствеността, в това число и "неприкосновената", и "свещената", освен че дава права, едновременно с тях поражда и задължения към общите части на сградата съразмерно дела си;**
- **осигуряване на надеждна информация за актуалното състояние на собственика или наемателя на строежа;**
- **необходимост от извършване на цялостно обследване на съществуващите строежи: обследването трябва**

Причини.....

- да се обхванат не само изискванията за енергийна ефективност (съгласно Директивата за енергийните характеристики на сгради и националното ни законодателство сградите се класифицират по енергопотребление, отразено в енергийни паспорти и/или сертификати), но и останалите съществени изисквания към строежите по чл. 169 от ЗУТ като механично съпротивление и устойчивост (носимоспособност), пожарна безопасност, хигиена, здравеопазване и околна среда, безопасна експлоатация и защита от шум;
- и не на последно място по важност - процесът не е нов за нашата страна – правилата за поддържане и съставяне на технически паспорти на сгради и на съоръжения на техническата инфраструктура са въведени през средата на 80-те години на миналия век, в т.ч. изискванията за попълване на технически информационни карти на жилищни сгради, в които са описвани обхватът на характеристиките на конструктивните елементи и части на сградата, сроковете и характеристиките на текущите и основните ремонти; за съжаление, този процес е прекъснат, поради което се налага отново да бъде създадена такава информационна база с данни.

Цели.....

- **Основната европейска философия** за осигуряване на безопасност и комфорт на обитателите на строежите е, че нормативните изисквания се прилагат не само по време на проектирането и изграждането на строежите, **но и през целия експлоатационен период.**
- **Нормативните условия за безопасен строеж** включват: вложените строителни продукти в зависимост от предвижданата за тях употреба да притежават подходящи характеристики за строежите, в които се вграждат, монтират, поставят или инсталират, и при правилно проектиране и изграждане на строежите, трябва да удовлетворяват съществените изисквания към тях в продължение на **икономически обоснован експлоатационен срок.**

«продължителността на живота на сградите»

- **икономически обоснован експлоатационен срок** е периодът от време, през който строежът трябва да бъде поддържан на необходимото ниво за изпълнение на съществените изисквания към строежите, с отчитане на всички разходи за проектиране, изграждане и експлоатация, на рисковете и последствията от аварии по време на експлоатацията и на покриващите тези рискове застраховки, на разходите за инспектиране, текуща поддръжка, обслужване и ремонт, както и на местоположението и въздействието на околната среда върху строежа. (Директива 89/106/ЕЕС и ЗУТ)

връзка на Наредба № 5 с техническите нормативни актове и документи

- Наредба № 5 е **административно-организационна наредба**, в нея не са включени технически правила и норми. В този смисъл с оглед нейното прилагане проектантите, консултантите, строителите и държавните контролни органи **следва да познават цялата техническа нормативна уредба за проектиране и изграждане на видовете строежи, конструкции, системи и инсталации**, за да могат правилно и точно да попълнят не само идентификационните данни и параметри, обемнопланировъчните и функционалните показатели, но и техническите показатели и параметри, чрез които са изпълнени съществените изисквания към строежите (сравнени с нормативните), мерките за тяхното поддържане и указанията и инструкциите за безопасна експлоатация.

Технически паспорт

Техническият паспорт по определение е документ, който включва:

- **техническите характеристики** на елементите на строежа, свързани с изпълнението на съществените изисквания **по чл. 169, ал. 1 – 3** от Закона за устройство на територията
- , инструкции за експлоатация, обслужване, обследване, поддържане и ремонт и отразява всички извършени строителни и монтажни работи след въвеждането на строежа в експлоатация

Технически паспорт

- **съхранява информация** в интерес на всички потребители - собственици, наематели, ръководители на централни изпълнителни органи и кметове на общини обществени и банкови институции и други пазарни субекти.
- основа за управлението и поддържането на една сграда или инженерно съоръжение през целия период на експлоатацията им.

Наредба № 5

- **Обхват и съдържание** на техническите паспорти на строежите (сградите и строителните съоръжения);
- редът за съставяне, предоставяне, регистриране и съхраняване на техническите паспорти;
- редът за съставяне и съдържанието на енергийните паспорти на сградите;
- редът за извършване на обследването на строежите;
- сроковете за съставяне на техническите паспорти на отделните категории строежи.

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

- 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.
- 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.

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

Технически паспорт се съставя за целия строеж („нов строеж“ или „съществуващ“), за който се изисква разрешение за строеж

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.

НАРЕДБА № 2 от 2007 г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони

- В сградите (неосигурени и осигурени на сеизмични въздействия) се допуска да се извършват строителни и монтажни работи (СМР), в т.ч. реконструкция, основно обновяване, основен ремонт, преустройство, надстрояване или промяна на предназначението и натоварванията, при следните условия (извън обхвата на чл. 151 от ЗУТ):
- извършено обследване на цялата сграда съгласно глава трета от Наредба № 5 от 2006 г.
- положителна оценка за сеизмична осигуреност;
- спазване на допустимата височина и етажност на сградите съгласно чл. 33;
- инвестиционен проект, съгласуван, оценен и одобрен по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и в съответствие с мерките, предписани в съставения технически паспорт на сградата, с които се доказва сеизмично осигуряване на сградите съгласно изискванията на тази наредба.

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

- **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.****

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

- 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.

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

- **!!!** когато тези строежи са от категории, за които се изискват и са определени срокове за съставяне на паспорт (гаражи, магазини, складове, трафопостове и др.) **се съставя технически паспорт**

предоставяне

- 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**

предоставяне

- 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.

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

обследване

- 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.

обследване

- **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.**

срокове:

- първа категория – до 31 декември 2008 г.;
- втора категория – до 31 декември 2010 г.;
- трета категория – до 31 декември 2012 г.;
- четвърта категория – до 31 декември 2014 г.;
- от пета категория – до 31 декември 2016 г.

обследване-изключения

ако са изпълнени условията:

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.;

лицето, което съставя паспорта, удостовери, че строежът съответства на одобрената проектна (екзекутивна) документация и на разрешението за ползване (удостоверението за въвеждане в експлоатация) и

техническият паспорт е съставен в срок до две години от влизане в сила на наредбата.

Компетентни лица

- 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.

Компетентни лица

- 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 и от
- лицата, вписани в публичните регистри на Агенцията по енергийна ефективност

Допълване на техническите паспорти

- 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.

Енергиен паспорт и сертификат

- **Енергийният паспорт** на сграда се съставя с цел удостоверяване на съответствието на енергийните характеристики на сградите с проектните и нормативни изисквания за енергийна ефективност.
- **Сертификатът за енергийна ефективност** на сгради има за цел да удостовери актуалното състояние на потреблението на енергия в сградите, енергийните характеристики и съответствието им със скалата на класовете на енергопотребление.

Енергиен паспорт и сертификат

- До издаването на сертификат за енергийни характеристики същите се удостоверяват с енергиен паспорт, който е част от техническия паспорт на сградата и удостоверява изпълнението на изискването по чл. 169, ал. 1, т. 6 от Закона за устройство на територията (ЗЕЕ).

Енергиен паспорт

- Енергийният паспорт на нова сграда се съставя от лицето, упражняващо строителен надзор, или от техническия ръководител - за строежите от пета категория, преди въвеждане на строежа в експлоатация и съдържа енергийната характеристика, съответстваща на нормативните и проектните изисквания на завършената сграда и потвърдена от необходимите изпитвания и проверки, свързани с изискванията на чл. 169, ал. 1, т. 6 от ЗУТ.

ЗАКОН ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

- наличието на технически паспорти на строежите – предварително условие за успешно стартиране на процеса на обновяване на сградния фонд.
- За всяка сграда в режим на етажна собственост се издава технически паспорт при условията и по реда на Закона за устройство на територията.
- Технически паспорт се съставя за:
 - 1. завършени нови сгради - преди въвеждането им в експлоатация;
 - 2. извършени основни ремонти, преустройство и основно обновяване - в 6-месечен срок от завършването им;
 - 3. съществуващи сгради, които към датата на влизане в сила на закона са въведени в експлоатация - в срок до 31 декември 2012 г.

ЗАКОН ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

- *Изпълнение о на мерките и указанията в техническия паспорт от техническия паспорт са задължителни за собствениците на самостоятелните обекти.*
- **В тримесечен срок** от издаването на техническия паспорт общото събрание на собствениците или на сдружението приема решения относно изпълнението на предписаните мерки и указания. определят и размерът на необходимите средства, разпределението им между собствениците и срокът за събирането им.
- *Контрол върху изпълнението на мерките в техническия паспорт*
- Кметът на общината или района упражнява текущ контрол за етапното изпълнение на мерките, предвидени в техническия паспорт.
-

Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 от 2006 г.

- прецизиране на текстовете, свързани със съставяне и актуализиране на технически паспорти
- хармонизиране и уеднаквяване на изискванията на наредбата с разпоредбите на Закона за енергийната ефективност и подзаконовите нормативни актове за неговото прилагане, както и с Наредба № 7 от 2004 г. за енергийна ефективност, топлосъхранение и икономия на енергия в сгради

Енергиен паспорт

- Част Г „Енергиен паспорт на сграда“ съдържа най-малко следната информация: функционалното предназначение на сградата и адреса ѝ по местонахождение, снимка на сградата/компютърна графика; регистрационен номер на енергийния паспорт, общите геометрични характеристики, в т.ч. разгънатата застроена площ, отопляваната площ, площта на охлаждания обем; класа на енергопотребление; стойността на интегрираната енергийна характеристика на сградата и референтната ѝ стойност, изразени като специфичен годишен разход на потребна енергия в kWh/m², и на първична енергия - в случаите, когато е изчислена в проекта на сградата, в kWh/m²; нетната потребна енергия при отсъствие на вътрешни товари, както и brutната потребна енергия с отчитане на вътрешните товари в kWh/m²; общия годишен разход на потребна енергия в MWh,

Енергиен паспорт

- общия годишен разход на първична енергия в MWh - в случаите, когато е изчислен в проекта на сградата; прогнозната стойност на емисиите CO₂, еквивалентни на общия годишен разход на първична енергия; оползотворената енергия от възобновяеми енергийни източници в абсолютна стойност и като относителен дял от брутната потребна енергия за сградата; специфичните геометрични характеристики на ограждащите конструкции, проектните им енергийни характеристики, вкл. референтните им стойности; източниците на енергия в сградата, в т.ч. възобновяеми, стойностите на енергийните характеристики на системите за осигуряване на микроклимата, изразени като специфичен годишен разход на потребна енергия за отопление, за вентилация и за охлаждане в kWh/m²; стойността на специфичния годишен разход на потребна енергия на системата за гореща вода за битови нужди в kWh/m² и използваните енергийни източници в т.ч. възобновяеми.

Енергиен паспорт

- Енергийният паспорт се съставя след завършване строителството на **цялата** сграда преди въвеждането ѝ в експлоатация (**първото**) с цел удостоверяване на съответствието на сградата с проектните нормативни изисквания за енергийна ефективност.
- Енергиен паспорт се съставя за сградите съгласно класификацията, определена с наредбата по чл. 15, ал. 3 от Закона за енергийната ефективност (ЗЕЕ).

Енергиен паспорт

Енергиен паспорт **не се съставя за:**

- **сгради или части от сграда в експлоатация;**
- сградите по чл. 2, ал. 3;
- сгради с отоплявана/охлаждана площ до 100 m² или за сгради, които се използват по предназначение до четири месеца в годината;
- **производствени сгради;**
- **отделни части от сграда;**
- молитвени домове на законно регистрираните вероизповедания в страната.

Благодаря за вниманието!

**Министерство на регионалното развитие
и благоустройството
дирекция “Технически правила и
норми”**

www.mrrb.government.bg

e-mail: VAngelieva@www.mrrb.government.bg

тел. 9405422; 9405580; факс 9872517