**С П Р А В К А**

**за отразяване на приети и неприети предложения, постъпили от процедурата по обществени консултации по проекта на Наредба за изменение и допълнение на 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**

(обн., ДВ, бр. 72 от 2003 г.; изм. и доп., бр. 49 от 2005 г., бр. 98 от 2012 г., бр. 65 от 2016 г. и бр. 87 от 2017 г.)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ по ред** | **Институция/****организация** | **Предложение** | **Приема/не се приема предложението** | **Мотиви на вносителя** | **Мотиви за неприемане на предложението** |
| 1. | pepa60 - Портал за обществени консултации на Министерския съвет (ПОК на МС) | Не може едно боядисване, което се тълкува от всички, че влиза в и други да е с гаранционен срок от 5 години. | не се приема | В чл. 20 за гаранционните срокове т. 4 за всички видове строителни, монтажни и довършителни работи се изреждат някои довършителни работи и е написано и други. | т.4 на чл.20, ал.4 не е изменена относно гаранционните срокове в частта за довършителни работи. |
| 2. | Национално Сдружение на Общините в Република България (НСОРБ) | По приложение № 1 Считаме, че образецът следва да бъде на „заявление“, а не на „искане“. | приема се | В чл. 177, ал. 1 от ЗУТ ясно е регламентирано, че възложителят подава заявление пред компетентния орган за въвеждането на обекта в експлоатация | В чл.177, ал.1 и ал.3, от ЗУТ е посочено „заявление“. |
| 3. | НСОРБ | По приложение № 1Регистрирането на строежа следва да отпадне от заявлението. | не се приема | Регистрирането на строежа представлява част от процедурата по въвеждане в експлоатация по чл. 177, ал. 3 от ЗУТ | В чл.177, ал.3 от ЗУТ е предвидено, че удостоверението се издава след регистриране въвеждането на строежа в експлоатация. В чл.5, ал.5 от ЗУТ се съдържа задължение за поддържане на публични регистри на въведените в експлоатация строежи. |
| 4. | НСОРБ | По приложение № 1Структурата на необходимата информация за възложител (имена, адрес и т.н.) да бъде идентична с тази, заложена във вече приетите с Постановление на Министерския съвет № 172 от 11 юли 2019 г. за изменение и допълнение на Наредбата за административното обслужване образци на заявления за услуги от тематичен раздел „Устройство на територията“. | приема се  | С цел унифициране на заявленията. | В чл.5а, ал.2 от Наредба за административното обслужване е регламентирано, че общинските администрации при предоставянето на стандартизирани административни услуги използват образците на заявления съгласно приложение № 5. |
| 5. | НСОРБ | По приложение № 1В т. 9 от необходимите за прилагане документи да се добави, че в случай, че техническият паспорт е вече регистриран, то той се прилага служебно. | не се приема |  | В чл.2 от Наредба № 5 от 28 декември 2006г. за техническите паспорти на строежите е регламентирано, че техническият паспорт се съставя/актуализира преди въвеждането на строежа в експлоатация. В техническият паспорт трябва да е вписано издаденото удостоверение за въвеждане в експлоатация, след което се регистрира. |
| 6. | НСОРБ | По приложение № 1В т. 10 да се предвидят допълнителни редове за изброяване на приложените актове по специални закони, които са необходимо условие за въвеждане в експлоатация. | не се приема  |  | В приложение № 1 са посочени документите, които следва да бъдат приложени към заявлението.  |
| 7. | НСОРБ | По приложение № 1Да се създаде нова т. 12 - „Документ за платена такса, ако плащането не е извършено по електронен път“. | приема се  |  | Съгласно §3, ал.1 от ДР на ЗУТ за други административни услуги по ЗУТ се събират такси по Закона за местните данъци и такси. С цел унифициране с образците на заявления от Наредбата за административното обслужване да се създаде нова т.12 „Документ за платена такса, освен ако плащането е извършено по електронен път. Плащането е извършено по електронен път (*отбележете със знак* , *когато плащането е извършено по електронен път*).“ |
| 8. | НСОРБ | По приложение № 2Коректно е да бъде изписано „областна администрация“, а не „област“ | приема се  |  |  |
| 9. | НСОРБ | По приложение № 2Считаме, че информацията за възложителя следва да бъде съгласно изискваната в образеца на заявление. | приема се  |  | Информацията за възложителя следва да бъде идентична с тази в приетите с Постановление на Министерския съвет № 172 от 11 юли 2019 г. за изменение и допълнение на Наредбата за административното обслужване образци на заявления за услуги. |
| 10. | Камара на строителите в България (КСБ) | Не съгласува предложените по-високи минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, тъй като не съответстват на обективната действителност и на европейската практика в тази насока, и биха създали условия за неравнопоставеност на компаниите на строителния пазар. В останалата част от проекта на наредба подкрепя основните промени за изменение и допълнение на Наредба № 2 от 2003 г., имащи за цел привеждане на нейните разпоредби в съответствие с измененията и допълненията на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и изпълнение на Решение № 704 на Министерския съвет от 2018 г. за приемане на мерки за трансформация на модела на административно обслужване.Основен проблем пред строителите е предвиденото увеличаване на минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. Смятаме, че преди механичното увеличаване гаранционните срокове е целесъобразно да се направи предварителен анализ на разходите за осигуряване на предвидените гаранционни срокове, в т.ч. европейските практики и заложените критерии за подобряване на качеството и дълготрайността на обекта.Предлагаме увеличаването на гаранционните срокове да се извърши на по-късен етап след задълбочен анализ на европейската практика и промяна на философията при определяне на нормативните изисквания към гаранционните срокове и договори. | Не се приема | От началото на този век в европейските страни, а и в международен аспект се експериментират и прилагат нови видове гаранционни периоди предимно за инфраструктурни обекти, обвързани с гаранционни договори, като в тях се залагат иновационни изисквания към влаганите строителни продукти, технологиите за изпълнение, както и към поддържането. В тези случаи гаранционните периоди могат да бъдат увеличени и до 20 и повече години.Европейските държави развиват и прилагат гаранционни системи за изпълнение на строителство чрез партньорство, насочено към потребителя между правителството и строителната индустрия, като основните елементи на гаранцията са възлагане на най-добра стойност и предварителната квалификация на участниците. Най-общо гаранционните срокове са краткосрочни (от 2 до 7 г.) и дългосрочни (включват проектиране, строителство и планирана поддръжка). Основните европейски и международни схеми са гаранции за материали и изработка (краткосрочни); разширени гаранции за изпълнение ( дългосрочни; изпълнителят трябва да притежава компетенции и да отговаря за проектирането, изграждането, и поддържането на съответния вид СМР с иновационни материали и технологии); дългосрочни гаранционни договори при поръчки с най-добра стойност (критериите включват безопасност, иновации и опазване на околната среда); дългосрочни гаранционни договори за проектиране-изграждане-финансиране - експлоатация и др. схеми.Основният извод от прегледа на европейската практика е, че въвеждането на иновационни изисквания към материалите и технологиите на изпълнение, водещи до по-високо качество на строителството е възлагането на обществените поръчки да се извършва по критерий „Икономически най-изгодна оферта”, вместо по най-ниска цена. Само при тези условия и включена поддръжка на завършения строеж е възможно увеличаване на срока на гаранционния период до проектния експлоатационен срок (жизнения цикъл) на конкретния строеж или част от него. (допълнителни мотиви и примери от строителната практика са дадени от членове на КСБ в приложение към писмото). | Във връзка с навлизането през последните години на нови технологии при изработването на строителните продукти, които допринесоха за тяхното по-високо качество и повишиха дълготрайността при влагането им в строителството, с проекта на наредба е предвидено изменение на минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, регламентирани с Наредба № 2 от 2003 г., които не са променяни от влизането в сила на наредбата през 2003 г.Целта на това изменение е осигуряване на нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти, включително обектите на транспортната техническа инфраструктура и отстраняване на скритите дефекти след приемането им, посредством минимално увеличаване на минималните гаранционни срокове, гарантиращи безопасното използване на строежите след въвеждането им в експлоатация.Завишаването на минималните гаранционни срокове ще доведе до по-стриктно изпълнение на задълженията от страна на строителите и лицата, упражняващи строителен надзор за изпълнението на строежите в съответствие с издадените строителни книжа и с изискванията на чл. 169, ал. 1 и 3 от ЗУТ, както и с правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи и с материали, изделия, продукти и други в съответствие с основните изисквания към строежите, и за спазване на технологичните изисквания за влагането им.  Това може да бъде постигнато чрез актуализиране, усъвършенстване и прецизиране на действащите разпоредби на наредбата. |
| 11. | КСБ | С оглед съкращаване на времетраенето на процедурата по приемане и въвеждане на строежите в експлоатация и осигуряване на условия за нормално функциониране и ползване на завършените строителни обекти бихме искали да предложим и други изменения и допълнения в проекта на наредбата.Съгласно чл. 20, ал. 3 от действащата наредба гаранционните срокове започват да текат от деня на въвеждането на строителния обект в експлоатация (издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация. Предложението на КСБ е гаранционните срокове на изпълнените строежи да започват да текат след подписване на констативен акт 15 и по- конкретно чл. 20, ал. 3 да придобие следната редакция:„Чл. 20 (3) Гаранционните срокове започват да текат от деня на подписване без възражения на констативен акт по чл. 176, ал. 1 ЗУТ за установяване годността за приемане на строежа(протокол образец № 15 от Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството) | не се приема | С подписване на протокол 15 се установява, че строежа е изпълнен съгласно оценените инвестиционни проекти и предадената екзекутивна документация, спазени са изискванията към строежите по чл. 169 от Закона за устройство на територията и условията на договора и е напълно завършен и годен за приемане. Също основание за това предложение е, че с подписване на протокол обр. 15 се извършва предаване на строежа от строителя на възложителя и ако няма забележки за констатирани недостатъци по изпълнените строително и монтажните работи, могат да започнат да текат гаранционните срокове, определени по договора за строителство.(примери от строителната практика са дадени от членове на КСБ в приложение към писмото). | Предложението противоречи на чл.160, ал.5 от ЗУТ „Гаранционните срокове текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация“. Предложението може да бъде прието след реализиране на законодателна промяна в ЗУТ. |
| 12. | КСБ | Друг проблем от практиката, който следва да се реши с промяната на наредбата е несъответствието между гаранционния срок на производителя и този на завършен монтаж на технически съоръжения в сградите. Предлагаме в чл. 20, , ал. 4, т. 5 да се направи следната редакция: „За вътрешни инсталации на сгради - 5 години; за завършен монтаж на технически съоръжения и уреди в сградите - не по-голям от гаранционния срок на производителя“. | не се приема  |  | Уредено е в създадената нова ал.5 на чл. 20 от Наредба № 2.  |
| 13. | КСБ | Предложените промени в чл.20, съответно водят до промени и в чл. 21:Чл. 21 „Когато през време на гаранционните срокове след подписването на протокол образец 15 за установяване годността за приемане на строежа или след въвеждането в експлоатация (ползване) се появят скрити дефекти на строителния обект, споровете при непостигане на съгласие се решават по съдебен ред“. | не се приема |  | Предложението противоречи на чл.160, ал.5 от ЗУТ „Гаранционните срокове текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация“. Предложението може да бъде прието след реализиране на законодателна промяна в ЗУТ. |
| 14. | Благой Козарев - генерален директор на Райкомерс Конструкшън ЕАД, член на УС на КСБ | Считаме, че предложените по-високи минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строително обекти (от 1 до 3 години) не съответстват на обективната действителност, биха създали условия за неравнопоставеност на компаниите на строителния пазар, не съответстват на европейската практика в тази насока, и също така, посочените мотиви не кореспондират на действителното положение | не се приема  | 1. На първо място, следва да се има предвид, че като един от основните мотиви за предложените изменения в минималните гаранционни срокове е посочено, че навлизането през последните години на нови технологии при изработване на строителни продукти допринасят за тяхното по-високо качество и допринасят за тяхното по-високо качество и повишават дълготрайността при влагането им в строителството. От така посочения мотив не става ясно кои нови технологии допринасят за по-високото качество на материалите. Освен това, възложителите на строителни и монтажни работи, извършвайки планиране и прогнозиране на предстоящите за възлагане такива, не предвиждат използването на материали и строителни продукти от такова естество, че същите да увеличат/удължат живота на даден изграден обект, което респективно да доведе до по-дълги гаранционни срокове.В подкрепа на гореизложените доводи може да бъде взет предвид и следният пример: При строителни дейности на пътища и пътни съоръжения на автомагистрали и пътища I, II и III клас, е налична одобрена техническа спецификация от АПИ от 2014 г. Същата не е била модифицирана до момента, т.е. тя не отразява никакви нови технологии при изработването на строителни продукти, както и влагането на по-качествени материали. По отношение на останалите пътища не е наличен документ, който да задължава възложителите на СМР да се съобразяват с нови технологии при изработването на строителни продукти, както и влагането на по-качествени материали.С оглед гореизложеното, законодателят, с приемането на предложените увеличени гаранционни срокове, въвежда тези срокове, базирани на въвеждането на нови технологии и влагането на по-качествени материали, а същевременно не налага задължителното въвеждане на същите, т.е. няма сигурност и стабилност, че проектите, които ще се изпълняват след влизането в сила на Наредбата и повишаването на минималните гаранционни срокове, ще доведат до по-качествен строителен продукт. Рискът от повишението на минимални гаранционни срокове ще бъде единствено и само за сметка на строителя, както е изложено по- долу в настоящото становище.Освен това, не може да бъде прието, че развитието на технологиите и материалите води до увеличаване на качеството, поради факта, че всеки строител предава изпълнените строителни и монтажни работи, част от които са и вложените материали/строителни продукти. Гаранцията на доставчиците по отношение на вложените строителни продукти и материали е валидна само при правилна експлоатация на същите, съобразно инструкции за експлоатация и т.н., но от момента, в който СМР са предадени от строителя на Възложителя - отговорността за тази експлоатация не може да бъде носена от строителя, а в повечето случаи, съобразно практиката до момента, възложителите прехвърлят тази отговорност, на основание минималните гаранционни срокове, на строителите, без същите да отговарят за правилното експлоатиране на обектите/материалите/продуктите. Това е една порочна и несправедлива практика, а увеличаване на минималните гаранционни срокове би стимулирало продължаването на тази практика. 2. На второ място, сега действащата Наредба, посочваща гаранционните срокове за строителни и монтажни работи, предвижда минимални гаранционни срокове, като право и отговорност на възложителите е да залага и изисква гаранционен срок, съобразен с предвижданията си, нуждите и възможностите, с оглед всеки конкретен обект/дейност. В тази връзка, увеличените гаранционни срокове неминуемо водят до допълнителни разходи за изпълнителите/строителите, а същите тези разходи към настоящия момент не се и няма да бъдат отчетени в обозримо бъдеще от възложителите, тъй като последните вече са извършили прогнозирания и планирания за предстоящите строителни и монтажни работи. Такъв допълнителен разход за строителя ще принуди същия да търси възможности, чрез които да компенсира разходите за увеличен гаранционен срок, а като пряка последица от това би пострадало качеството на конкретните работи. Във връзка с изложеното в настоящата точка, след направен задълбочен анализ, КСБ установи, че за да бъде удължена гаранцията с 1 година, е необходим допълнителен разход за тази удължена гаранция в размер на минимум 4 % годишно. Като се вземе предвид, че обичайната печалба се изчислява в размер на 10 % от изпълнението на всички дейности (макар подобна печалба да не може да бъде постигната реално), то 4 % годишно допълнителен разход би довел до изключително негативни последици не само върху отделни строители, а и върху целия бранш.Ето защо, дори да бъде допуснато увеличаване на минималните гаранционни срокове за изпълнените строителни и монтажни работи, то това би следвало да се въведе на по-късен етап, като най-рано това би могло да бъде постигнато едва 2023г., когато възложителите биха могли да прогнозират правилно бюджетите за изпълнението на конкретните работи, като включат тези допълнителни разходи, съобразно предвижданото увеличение на сроковете. Към настоящия момент е невъзможно такова бюджетиране, съобразено с допълнителен разход за гаранционен срок, поради обстоятелството, че бюджетите вече за изготвени, приети и утвърдени.3. На следващо място, всяка година допълнителен гаранционен срок води до сериозен допълнителен разход, който се поема от строителя за негова сметка и поради факта, че доставчици на оборудване, материали, строителни продукти и други не предоставят подобни гаранции, посочени в Наредбата. Средната продължителност на гаранционните срокове, например, за технологично оборудване за пречиствателни съоръжения е между 2 и 3 години, като всяка допълнителна година се предлага отделно при допълнително заплащане. В тази връзка, невъзможно е да се изисква от строителя 7 години гаранционен срок за пречиствателни съоръжения, защото е недопустимо поемането на такъв допълнителен разход, без същият да е калкулиран в бюджета на съответното съоръжение от самия възложител, респективно и от строителя. Друг пример са гаранционните срокове на доставчиците на материали, влагани във ВиК обекти, са максимално между 1 и 5 години, а съгласно предложените промени се предвижда този срок да стане 10 години. Недопустимо и противоречащо на добрите нрави и добрите търговски отношения е строителят да поема толкова завишени гаранции, при положение че строителят влага дадените строителни материали,но не е производител на същите и не може да влияе нито на гаранцията, предоставяна от доставчиците, нито на начина, по който се експлоатират обектите, в които се влагат материалите.4. В допълнение на изложеното в горните точки, увеличените гаранционни срокове, респективно разходи за това, биха довели и до сериозни затруднения за голяма част от компаниите в сектора, което би нарушило и условията на равнопоставеност, към стриктното прилагане на които се стреми Европейския Съюз. Отделно от това, в случай че бъде допуснато такова увеличаване на минималните гаранционни срокове и то с нормативен акт, то следва да бъде вменено като задължение за Възложителите остойностяване на тези гаранционни срокове при извършване планирането и прогнозирането на обществените поръчки и подлежащите на изпълнение строителни и монтажни работи, като цяло.5. Освен гореизложените доводи, следва да се обърне внимание и на следващ мотив, изтъкнат в подкрепа на предложените изменения в минималните гаранционни срокове е, че завишаването им щяло да доведе до по-стриктно изпълнение на задълженията от страна на строителите и лицата, упражняващи строителен надзор, както и за спазването на технологичните изисквания за влагането на материали, изделия, продукти и други. В тази връзка, стриктното изпълнение на задълженията и спазване на технологичните изисквания при влагането на строителни материали и продукти е задължение на строителя, скрепено с осъществяван върху тези дейности надзор от страна на лицето, упражняващо строителен надзор, от една страна. От друга страна, стриктното изпълнение на задълженията както от страна на строителя, така и от страна на строителния надзор, е скрепено и с неустойки по отделните договори, както и от отговорност, произтичаща от самия закон. Освен това, стриктното спазване на задълженията е скрепено и от отговорността за съответствие с основните изисквания към строежите, като неспазването на технологични процеси и/или последователност, и/или на основни строителни изисквания, би довела до много тежки санкции и към настоящия момент. Едно удължаване на минимални гаранционни срокове не би повлияло на отговорността нито на дадения изпълнител/строител, нито на лицето, упражняващо строителен надзор. Механизми за реализиране на тази отговорност съществуват и активно действат и към настоящия момент.6. В допълнение на изложеното по-горе, с предложенията за увеличение на минималните гаранционни срокове не се въвеждат изисквания на ЕС. В тази връзка, редно е да се обърне съществено внимание на факта, че в страните то Европейския Съюз минималните гаранционни срокове не кореспондират с предложените удължавания на същите в рамките на Република България. В тази връзка, една от основните цели на ЕС е уеднаквяване на практиките и нормите в областта на строителството, с оглед постигане на конкурентоспособност на компаниите, действащи в тази сфера, на ниво Европейски съюз, а не само на национално ниво. Като пример, за строителни и монтажни работи на пътища на територията на Австрия минималните срокове са между 2 и 5 години; на територията на Дания - 5 години; на територията на Германия - 4-5 години; на територията на Норвегия - 3 години; на територията на Швеция - 2-5 години, а за България се предвижда тези срокове да са между 2 и 7 години. Увеличаването на минималните срокове не кореспондира с нормативно установените срокове на територията на ЕС. Освен това, по отношение изграждане и реконструкция на път/пътни мрежи, следва да се има предвид, че при извършване на проектирането никъде не се упоменава предстоящото натоварване, поради което е невъзможно да се допусне увеличаване на минималните гаранционни срокове за изпълнение на дейности, при които крайният резултат ще бъде с неизвестна натовареност.В заключение, уеднаквяването на практиката по прилагане на актовете в областта на минималните гаранционни срокове в строителството предстои да бъде основа цел и линия на поведение на Европейския съюз, като допускане на разминавания в тази насока към настоящия момент, би довело до трудно преодолими пречки в бъдеще. Наличието на обективност в националното законодателство би довело до много по-леки процеси за уеднаквяване с европейската нормативна база, поради което считаме, че към настоящия момент не е наложително увеличаване на минималните гаранционни срокове по отношение на строителни и монтажни работи. | Във връзка с навлизането през последните години на нови технологии при изработването на строителните продукти, които допринесоха за тяхното по-високо качество и повишиха дълготрайността при влагането им в строителството, с проекта на наредба е предвидено изменение на минималните гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, регламентирани с Наредба № 2 от 2003 г., които не са променяни от влизането в сила на наредбата през 2003 г.Целта на това изменение е осигуряване на нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти, включително обектите на транспортната техническа инфраструктура и отстраняване на скритите дефекти след приемането им, посредством минимално увеличаване на минималните гаранционни срокове, гарантиращи безопасното използване на строежите след въвеждането им в експлоатация.Завишаването на минималните гаранционни срокове ще доведе до по-стриктно изпълнение на задълженията от страна на строителите и лицата, упражняващи строителен надзор за изпълнението на строежите в съответствие с издадените строителни книжа и с изискванията на чл. 169, ал. 1 и 3 от ЗУТ, както и с правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи и с материали, изделия, продукти и други в съответствие с основните изисквания към строежите, и за спазване на технологичните изисквания за влагането им.  Това може да бъде постигнато чрез актуализиране, усъвършенстване и прецизиране на действащите разпоредби на наредбата.Съгласно §9 от ПЗР на наредбата „Наредбата се прилага за сключени договори между възложителя и изпълнителя за съответните строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, след влизането й в сила“. |
| 15. | Варна офис - КСБ | При дефекти в материалите, отговорност трябва да се търси и от производителя на тези материали, а не само от строителя. Трябва да има трета, независима страна, която да удостоверява за качеството на продуктите на пазара. | не се приема | Например ако Външен бетонов възел достави некачествен бетон, строителят може да установи и да докаже това най-рано 28 дни след полагането му. В този случай отговорност трябва да носи доставчика на бетон, а не строителят който го е вложил в обекта...Подобни примери могат да се дадат за почти всички строителни материали.Почти невъзможно е да се установи на място дали характеристиките на материалите покриват нормативните изисквания. А и подобен род информация е твърде обемен, за да може всеки строителен техник да борави свободно с нея. | Със съставянето и подписването на акт обр.15 от участниците в процеса на строителството се установява годността за приемане на строежа.Участниците в процеса на строителството са изброени в чл.160, ал.1 от ЗУТ.Съгласно чл.160, ал.5 от ЗУТ „Гаранционните срокове текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация“, а не от датата на влагане на строителните продукти. |
| 16. | Варна офис - КСБ | Гаранционните срокове трябва да започват да текат веднага след приемането на съответното СМР отстрана на Възложителя и/или проектантите. | не се приема | В сега действащата наредба, гаранционните срокове започват да текат след въвеждане на сградата в експлоатация. Само че въвеждането на сградата в експлоатация може да се забави 1, 2 дори и 15 години след като е построена. Това означава, че гаранцията на Строителя в някой случаи може да се превърне в безкрайна... Например: Строителят строи многофамилна жилищна сграда. Предава всички строителни документи на собствениците и/или фирмата за строителен надзор. По някаква причина сградата се въвежда в експлоатация след 10 години. Гаранционният срок на покривната хидроизолация започва да тече след 10 години и е още 7 години. Минали са общо 17 години откакто е положена. В този случай гаранцията неправилно се увеличава от 7 на 17 години. | Предложението противоречи на чл.160, ал.5 от ЗУТ „Гаранционните срокове текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация“. Предложението може да бъде прието след реализиране на законодателна промяна в ЗУТ. |
| 17. | Варна офис - КСБ | Друг пропуск е, че гаранцията при някои СМР трябва да отпада, ако е налице неизпълнение (или лошо изпълнение) на други СМР по вина на Възложителя или трета страна.  | не се приема | Например: Строителят има договор за изпълнение на част от обекта. Например прави гипсокартони, шпакловки, боядисване. Обаче Възложителят или друг строител се забавят с монтирането на дограмите. В този случай от дъждовете се намокря гипсокартона и следва да бъде подменен. В този случай, нечестно се вменяват задължения на първия строител. | Със съставянето и подписването на акт обр.15 от участниците в процеса на строителството се установява годността за приемане на строежа.Съгласно чл.160, ал.5 от ЗУТ „Гаранционните срокове текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация“, а не от датата на влагане на строителните продукти. |
| 18. | Димитър Копаров – КСБ Областно представителство - Благоевград | В проектодокумента трябва да бъде записано, че гаранционния срок на монтираните технически съоръжения и уреди в сградите не може да бъде по-голям от гаранционния срок на производителя или търговеца на същите. | не се приема |  | Уредено в създадената нова ал.5 на чл.20 от наредба №2 . |
| 19. | Димитър Копаров – КСБ Областно представителство - Благоевград | Гаранционните срокове по конструкция, ВиК, ел.част, ОиВ трябва да започват да текат от подписване на Акт 15 на сградата. | не се приема |  | Със съставянето и подписването на акт обр.15 от участниците в процеса на строителството се установява годността за приемане на строежа.Съгласно чл.160, ал.5 от ЗУТ „Гаранционните срокове текат от деня на въвеждане на строителния обект в експлоатация“, а не от датата на влагане на строителните продукти. |
| 20. | Антица Ранчева, директор „Правна дирекция“в „Геострой“ АД - ПОК на МС | Считаме, че предложените в § 5 от Проекта за изменение и допълнение на Наредбата промени са ненужни и нецелесъобразни.Считаме, че в така предложената си редакция нормата на чл. 20 от Наредбата е от естество да разстрои обществените отношения, които регулира, като по този начин би ограничила своята собствена ефективност. В тази връзка предлагаме разпоредбата на чл. 20 от Наредбата да запази досегашната си редакция. | не се приема | 1. Тъй като отношенията между възложител и изпълнител на даден строителен обект в по-голямата си част са частноправни отношения, то параметрите на съответния договор за строителство, включително гаранционните срокове, подлежат на договаряне между страните. Ето защо продължителността на тези гаранционни срокове следва да бъде дефинирана от общата воля на възложител и изпълнител, тъй като именно те са компетентни да определят конкретните условия, приложими за съответния строеж. Що се отнася до СМР, възложени по реда на ЗОП, то няма пречка възложителя по дадена обществена поръчка да определи завишени гаранционни срокове за всеки отделен случай, според нуждите на обекта и спрямо собствената си преценка.2. В случай, че предложените промени влязат в сила, то като неизбежна последица следва да се очаква нарастването на цените за извършване на строително - монтажни работи. Това е напълно естествено, тъй като изпълнителите на СМР влагат ресурс не само за строителни материали, както погрешно е отчетено в мотивите към Проекта - финансов, човешки и времеви ресурс е необходим и за гаранционната поддръжка на съответния строеж, след като той е изпълнен, дори и в гаранционния срок да не се проявяват дефекти. Всеки строител, след като е поел гаранционна отговорност за изпълнени от него СМР, е в положение да поддържа постоянна готовност за гаранционно обслужване на дадения строителен обект.3. Във връзка с изложеното по т.2 следва още да се отбележи, че закономерен резултат от евентуалното поскъпване на строителните дейности (което неминуемо ще се случи ако бъдат приети предлаганите промени) би било свиването на пазара за тези дейности, което би долево и до редуциране на фискалните приходи, постъпващи в хазната вследствие на съответното данъчно облагане.4. На следващо място, в мотивите към Проекта е отбелязано, че гаранционните рокове за изпълнени СМР „не са променяни от влизането в сила на наредбата“. Фактът, че тези срокове не са променяни, не е основание същите да бъдат завишени, а наред с това е признак за наличието на определен стабилитет в обществените отношения, касаещи гаранциите в строителството. Ето защо липсва основание устойчивостта и стабилността на тези отношения да бъдат компрометирани само поради обстоятелството, че гаранционните срокове не са променяни от 2003г.5. Нататък, в мотивите към Проекта се изтъква, че завишаването на минималните гаранционни срокове „ще доведе до по-стриктно изпълнение на задълженията от страна на строителите“. Авторите на Проекта, както изглежда, изхождат от презумпцията, че строителите НЕ изпълняват качествено своите задължения. Това твърдение, обаче, не е подкрепено от конкретни фактически данни или логически аргументи. Ето защо подобно „инфлационно“ нарастване на гаранционните срокове е неуместно спрямо обективната, реално съществуващата обстановка в строителния бранш.6. В мотивите се обръща внимание и на „навлизането през последните години на нови технологии при изработването на строителните продукти“. Но навлизането на нови технологии се наблюдава не само през „последните години“, но и още отпреди юли 2003г., като съвсем резонно е да се очаква тази тенденция да продължава и в бъдеще. Доколкото не съществува нормативно задължение в строежите да бъдат влагани продукти, изработени по най-новите, последни технологии (а само такива, отговарящи на определени технически стандарти и изисквания), дотолкова и завишаването на гаранционните срокове на тази база се явява необосновано. | Уредено в § 9 от ПЗР на наредба №2  |
| 21. | Антица Ранчева, директор „Правна дирекция“в „Геострой“ АД - ПОК на МС | По отношение на предложената от авторите на Проекта нова ал.5 на чл. 20 - нямаме възражения, като считаме че същата запълва една съществуваща в нормативната уредба празнота. | приема се  |  |  |
| 22. | Антица Ранчева, директор „Правна дирекция“в „Геострой“ АД - ПОК на МС | Считаме че разпоредбата на §9 от Проекта за изменение на Наредба № 20 от 2003г. следва да бъде редактирана, като бъде посочено че промените в настоящия проект (ако бъдат приети и във вида, в който бъдат приети) се прилагат по отношение на договори, сключени между възложител и изпълнител след влизане в сила на съответните промени. | не се приема  | Така, както предложена редакцията към момента, излиза че цялата Наредба (с всички изменения и допълнения) се отнася за договори, сключени след влизането й в сила. Това би породило спорове по отношение на обекти, които са въведени в експлоатация по реда на Наредбата, преди влизане в сила на настоящите промени, които са предложени за обществено обсъждане, но спрямо които все още не са изтекли гаранционните срокове - кои срокове ще се прилагат - тези, действащи към момента на въвеждане в експлоатация на обекта или тези, определени с настоящия Проект, ако бъдат приети предлаганите промени. | Уредено е в § 9 от ПЗР на наредба № 2. |
| 23. | Агенцията по геодезия, картография и кадастър – писмо изх. № 05-243/16.10.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК | В преходните и заключителните разпоредби да се създаде параграф със следното съдържание:„§…До предаване на специализираните карти и регистри на Агенцията по геодезия, картография и кадастър по реда на чл. 32. ал. 5 от Закона за кадастъра и имотния регистър, строежите, които не са обект на кадастъра, се въвеждат в експлоатация въз основа на удостоверение, издадено от общинската администрация, за изпълнено задължение по § 36 oт Преходните и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър (обн. ДВ. бр. 57 от 2016 г.). | приема се | Съгласно § 26, ал. 1 от ПЗР към ЗИДЗКИР (обн., ДВ, бр. 41 от 2019 г., в сила от 22.08.2019 г.) до предаването на специализираните карти и регистри на Агенцията по геодезия, картография и кадастър по реда на чл. 32, ал. 5 строежите, които не са обект на кадастъра, се въвеждат в експлоатация въз основа на удостоверение от съответната община, че възложителят е изпълнил задълженията си по § 36 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за кадастъра и имотния регистър (ДВ, бр. 57 от 2016 г.).След предоставяне на специализираните карти и регистри по реда на чл. 32, ал. 5 от ЗКИР, АГКК ще издава удостоверения на строежите, които не са обект на кадастралната карта. Строежите по чл. 32, ал. 1, т. 1, б.“б“ и „ж“ от ЗКИР са обекти на специализираните карти и регистри и до тяхното създаване и въвеждането им в експлоатация, законът е определил общината за компетентен орган, който да удостовери, че собственикът/възложителят е предоставил необходимите данни за отразяване на обектите в кадастралните планове. Липсата на преходна норма ще доведе до задължение за възложителя да представя удостоверение от АГКК, което ще е формално, без съдържание отговарящо на изискванията на наредбата и което ще увеличи излишно административната тежест на заявителя.  | Създаден е § 11 към преходните и заключителни разпоредби на проекта на наредба. |