

Обследване за установяване на съответствие на техническите характеристики на сградата със съществените изисквания към строежите съгласно ЗУТ



**Deliverable 2.1 - Актуализирани инструменти и
материали за обучение**

Отговорен партньор: Енерджи Сейвинг ЕООД

Версия 1.0, януари 2024



**Co-funded by
the European Union**

Този проект е получил финансиране от програмата за научни изследвания и иновации LIFE на Европейския съюз съгласно Споразумение за безвъзмездна помощ № 101120740.

Цялата отговорност за съдържанието на тази публикация се носи от авторите. Не е задължително да отразява мнението на Европейския съюз. Нито CINEA, нито Европейската комисия носят отговорност за каквото и да е използване на информацията, съдържаща се в него.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Въведение	3
II. ПРИЛОЖЕНИЕ	4
III. ИЗИСКВАНИЯ	4
IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ/ ИЗВОДИ	6
Приложения	7

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Обследването на съществуваща сграда за установяване на техническите и характеристики е систематичен процес за установяване на съответствието и със съществените изисквания към сградите (механично съпротивление и устойчивост, безопасност при пожар, хигиена, здраве и околна среда, достъпност и безопасност при експлоатация, защита от шум, икономия на енергия и топлосъхранение, устойчиво използване на природните ресурси).

Техническият паспорт е документ, който съдържа информация за техническите параметри на сградите, извършените основни ремонти и преустройства, данни за всички издадени сертификати на строежа вкл. сертификат за енергийни характеристики, както и срокове за извършване на всички необходими строителни и монтажни работи, като основни и текущи ремонти.

За успешното обновяване на една сграда е необходимо да има достатъчно информация за нейното състояние – както в архитектурно – конструктивно отношение така и в енергийно. Сградата е съвкупност от много елементи и фактори, които са тясно обвързани и влияят един на друг непрекъснато и безусловно.

Не е възможно да се определи коя част от нужните изследвания трябва да бъде направена преди другата. Затова е препоръчително това да става едновременно, независимо дали се изпълнява от един или повече участници в процеса.

Обследване за установяване на съответствие на техническите характеристики на сградата със съществените изисквания към строежите съгласно ЗУТ (чл.169, ал.1 – 3) е необходимо да бъде извършено, за да може за сградата да бъде съставен Технически паспорт.

Някои от причините, които налагат изготвянето на тези два документа са:

- Липсваща техническа документация - чертежи
- Липсваща информация за цялостното състояние на сградата по отношение на съществените изисквания към строежите.
- Установяване на необходимите мероприятия, за да бъде приведена сградата в състояние тя да продължи да бъде експлоатирана при осигуряване на пълна безопасност на собствениците/обитателите.

За всички нови сгради техническите паспорти се съставят преди въвеждане в експлоатация.

За всички сгради след извършване на промени на основание на разрешение за строеж, се съставя допълнение към вече изготвения технически паспорт.

Нормативната уредба по темата доста общо обяснява процеса, затова в

настоящия документ ще бъдат описани основните стъпки за успешно реализиране на обследването на съществуваща сграда и съставяне на Технически паспорт, така че следващите мероприятия, свързани с нейното обновяване да бъдат съобразени с направените препоръки и обратно.

II. ПРИЛОЖЕНИЕ

Въз основа на доклада от извършеното обследване за установяване на съответствие на техническите характеристики на сградата **със съществените изисквания към строежите се установява необходимостта от незабавно прилагане на мерки за обновяване на сградата по отношение на нейните ограждащи елементи и системи и се създават благоприятни предпоставки обновяването да се извърши устойчиво и с по – голям ефект.**

III. ИЗИСКВАНИЯ

■ Нормативни

Основните нормативни актове за извършване на обследване за установяване на съответствие на техническите характеристики на сградата **със съществените изисквания към строежите** са следните:

- Закон за устройство на територията;
- Наредба № 5 от 28 Декември 2006 г. за техническите паспорти на строежите.

Съгласно чл.169 ал.1 – 3 от ЗУТ съществените изисквания към строежите са както следва:

Чл. 169. (Изм. - ДВ, бр. 76 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.) Строежите се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с основните изисквания към строежите, определени в приложение I на Регламент (ЕС) № 305/2011 на Европейския парламент и на Съвета от 9 март 2011 г. за определяне на хармонизирани условия за предлагането на пазара на строителни продукти и за отмяна на Директива 89/106/ЕИО на Съвета (ОВ, L 88/5 от 4 април 2011 г.), за:

1. механично съпротивление и устойчивост;
2. безопасност в случай на пожар;
3. хигиена, здраве и околна среда;
4. достъпност и безопасност при експлоатация;
5. защита от шум;
6. икономия на енергия и топлосъхранение;
7. устойчиво използване на природните ресурси.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., изм. - ДВ, бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г., отм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г.)

(3) Строежите се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с изискванията на нормативните актове за:

1. (изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) опазване на защитените зони, на защитените територии и на другите защитени обекти и на недвижимите културни ценности;
2. (изм. - ДВ, бр. 51 от 2016 г., в сила от 05.07.2016 г.) намаляване на риска от бедствия;
3. физическа защита на строежите.

Наредба № 5 от 28 Декември 2006 г. за техническите паспорти на строежите определя:

- обхватът и съдържанието на техническите паспорти на строежите (сградите и строителните съоръжения);
- редът за съставяне, предоставяне, регистриране и съхраняване на техническите паспорти;
- редът за извършване на обследването на строежите;
- сроковете за съставяне на техническите паспорти на отделни категории строежи.

В същата Наредба е определен и реда, по който се извършва обследването на съществуващ строеж – по реда на Глава Трета „Обследване на съществуващ строеж“.

Обследване на съществуващ строеж може да се извърши и по всяко време при експлоатацията му по желание на собствениците или по искане на контролните органи.

■ **Технически**

При изпълнение на обследването в екипа участват най – малко следните специалисти:

- Архитект – за изготвяне на архитектурното заснемане на сградата
- Инженер – конструктор – за оценка на състоянието на конструкцията на сградата и изготвяне на конструктивно становище
- Електро инженер – за оценка на състоянието на електрическата свързаност на сградата и обектите в нея
- Инженер Отопление, вентилация и климатизация – за оценка на системите за поддържане на микроклимат в сградата
- Инженер Водоснабдяване и канализация – за оценка на състоянието на ВиК инсталацията на сградата, включително канализация и отводняване на и около нея;
- Инженер Пожарна безопасност – за оценка на безопасността при пожар
- Инженер – конструктор с правоспособност да извършва технически контрол по част „Конструктивна“, вкл.за изготвяне на експертиза за установяване якостта на стоманобетонова конструкция.

Всички участващи специалисти трябва да притежават пълна проектантска правоспособност.

При спазване на указанията в **съответния нормативен акт за всяко от съществените изисквания** се извършва обследването (обикновено наричано

техническо обследване (ТО)) под формата на доклад, в който се описват всички констатации на съответните специалисти и на база на тези констатации се съставя Технически паспорт (ТП) на сградата, където са записани само окончателните резултати.

В Приложение А към настоящия материал са дадени разяснения относно съдържанието на доклада от техническото обследване на съществуващ строеж.

В Приложение Б към настоящия материал е посочено препоръчително съдържание на техническия паспорт.

Двата документа (ТО и ТП) са неделими, тъй като в доклада от ТО се разглежда в детайли състоянието на сградата а ТП обобщава резултатите.

■ **Ред за възлагане на ТО и ТП**

Изборът на изпълнител на тази задача е важно условие за истинността на резултатите доколкото е възможно да се достигне до всички критични места в сградата. Практиката показва, че за реализиране на качествено обновяване е важно да са оценени правилно всички проблемни места, за да може да се отстранят всички проблеми заедно с изпълнение на мерките за енергийна ефективност, вкл. и поради причина тези мерки да не бъдат компрометирани от стари проблеми в сградата.

Изпълнителите трябва да отговарят на следните базови условия:

- Да са вписани в публичния регистър (съгласно чл.167, ал.2 от ЗУТ) при Дирекцията за национален строителен контрол.
- Да имат екип от специалисти от необходимите специалности с пълна проектантска правоспособност.

Изпълнение на задачата се възлага с договор като Възложител може да бъде както Етажната собственост или Сдружението на собствениците така и някой от съсобствениците за сметка на всички собственици.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ/ ИЗВОДИ

Резултатите от обследването на конкретната жилищна сграда, отразени в доклада от обследването и Техническият паспорт са част от предварителна оценка, която дава точна експертна оценка за конструктивната устойчивост и състоянието на сградните инсталации и системи, необходимите ремонтни и обновителни дейности.

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ:

- [1] *Сиела.нет*
- [2] *Фирмени разработки на доклади за обследване за установяване съответствието със съществените изисквания*
- [3] *Проучване на разработки на организации - партньори*

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1: Препоръчително съдържание на доклад за резултатите от обследване на съществуващ строеж

Приложение 2: Препоръчително съдържание на технически паспорт след проведено обследване на съществуващ строеж



ОБЩИНА
ГАБРОВО

