

Общи правила за управление и поддържане на инфраструктура и съоръжения, собственост на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, на територията на Икономическа зона София - Божурище

I. Общи положения

Чл.1. Тези общи правила съдържат някои основни положения относно ползването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти (земя и сгради), инфраструктурата и съоръженията, собственост на „Национална компания индустриални зони“, на територията на Икономическа зона София – Божурище, наричана по – нататък Зоната. Целта е да се създаде база за добросъседски отношения и поддържане на добра жизнена среда на територията на зоната, както и да се осигурят правила за ефективна комуникация между лицата по чл. 1, ал. 1 и „Национална компания индустриални зони“ (НКИЗ) ЕАД (Дружеството, което управлява и поддържа зоната) от друга страна.

(1) Правилата се прилагат за всички собственици, техните служители и посетители, наематели, подизпълнители, доставчици на стоки и услуги и строители.

По смисъла на Правилата:

1.1. „Собственик“ е всяко лице, притежаващо право строеж или на собственост върху имот, находящ се в Зоната и/или сключило предварителен договор за покупко-продажба на имот, находящ се в Зоната;

1.2. „Наемател“ е всяко лице, което има сключен договор за наем на терен/обект, находящ се в Зоната;

1.3. „Строител“ е всяко лице, осъществяващо дейности по строителство, ремонт, рехабилитация и др. на територията на Зоната;

1.4. „Подизпълнител“ е всяко лице, сключило договори с главен изпълнител/строител и изпълнява дейности на територията на Зоната;

1.5. „Доставчик“ е всяко лице, сключило договори за доставка на стоки и услуги и извършва услуги на територията на зоната;

1.6. „Посетител“ е всяко лице, извън посочените в т.1.1.-1.5. и се намира на територията на Зоната;

1.7. „Инфраструктура“ означава всички мрежи и съоръжения, съгласно глава четвърта, раздел I-IX, чл. 64-98б от ЗУТ, изградени от НКИЗ до и на територията на ИЗСБ, поддържани от НКИЗ и са предназначени за общо ползване от всички.

1.8. "Инфраструктура и съоръжения" означава всички сгради, мрежи, съоръжения и др., собственост на „НКИЗ“ ЕАД, изградени на територията на Зоната, които са предназначени за общо ползване от всички;

(2) Собствениците са длъжни да осигурят спазването на Правилата лично и от страна на своите служители, наематели и/или тези на наети от тях фирми, доставчици на стоки и услуги, като всички неблагоприятни последици от неспазването са тяхна отговорност.

(3) Лицата по чл. 1, ал. 1 се задължават да пазят и стопанисват с необходимата грижа своите собствени или наети обекти, прилежащата земя към тях, инфраструктурата: оградата, алеите, маркировката, паркингите, знаците, озеленяването, парковете и всички озеленени площи, и всички съоръжения и оборудване.

(4) Лицата по чл. 1, ал. 1 са отговорни за запазването на своите/наетите/посетените обекти, прилежащата земя към тях и вещите, които са негова собственост, общите части на сградите, както и за цялостния добър и естетически вид.

(5) Всеки собственик, наемател, строител, подизпълнител и/или доставчик е пряко отговорен и за всички вреди, нанесени от него, неговите служители, подизпълнители и доставчици, включително и за разходите за тяхното отстраняване и поправка. Посочените лица носят отговорност за нанесени щети, както върху ползвания от него обект и прилежаща земя, така и върху обектите, земята, инфраструктурата, съоръженията и оборудването на други собственици в зоната - на „Национална компания индустриални зони“ /НКИЗ/ ЕАД или на трети лица. Всяко лице по чл. 1, ал. 1, което е причинило вреда върху чуждо имущество, дължи обезщетение на собственика на повреденото имущество съобразно разпоредбите на действащото българско законодателство.

(6) Всеки собственик, наемател, доставчик на стоки и услуги, строител и/или подизпълнител носи отговорност за осигуряване на индивидуалната безопасност на своите служители, посетители или гости, както и за спазване на правилата за сигурност и достъп до зоната от страна на лицата по чл.1 ал. 1, предвидени в настоящите Правила.

Чл.2. В случай на форсмажорни обстоятелства (пожар, наводнение, земетресение или други подобни природни бедствия, или състояние на гражданска криза, война, въстания и други подобни или други принудителни или ограничителни актове на държавата) или при нужда да се ограничи настъпването на по-големи вреди,

собствениците могат да предприемат действия по запазване на собствените си имущества или имущества, принадлежащи на трети лица и без писменото съгласие на НКИЗ ЕАД. В такъв случай, те са длъжни да положат максимална грижа за запазването, както на своето, така и на чуждото имущество.

Чл.3. Собствениците, които са направили необходими разноси за запазването на чуждо имущество, включително имущество, принадлежащо на НКИЗ ЕАД или трети лица, съгласно чл. 2, имат право на възстановяване от собственика на разумните необходими разходи, които са направили, като за целта трябва да отправят писмено искане за това в 7-дневен срок (при реална възможност) до НКИЗ ЕАД или другото/третото лице, в полза на което е извършен разходът.

II. Ползване на територията на зоната и инфраструктурата в общите части

Чл.4. Достъпът до Зоната се осъществява единствено през обозначените за това входи и съответния режим на преминаване.

Чл.5. Движението на автомобили, други МПС и велосипеди и др. се извършват съгласно Закона за движение по пътищата, съществуващата маркировка и настоящите правила. Автомобилите и други МПС се движат само по обозначените за това вътрешни улици (алеи) със скорост не по-голяма от 30 км в час или по-малка, определена от компетентните държавни органи. Посетителите на зоната паркират автомобилите си на обозначени за гости места или на паркоместата, осигурени от собствениците-инвеститори, на които гостуват.

Чл.6. Движението на тежкотоварна и строителна техника, засягащо инфраструктурата и съоръженията, собственост на НКИЗ на територията на Зоната, става само по предварително съгласувани с НКИЗ ЕАД маршрути. Домуването и паркирането на тежкотоварна и строителна техника да се извършва само на съгласувани с НКИЗ ЕАД места.

Чл.7. Абсолютно забранено е извършването на ремонтни дейности на автомобили, смяна на масла и всякакви дейности в обсега на инфраструктурата и съоръженията, собственост на НКИЗ на територията Зоната, които биха създали риск от замърсяване или увреждане на зоната. Движението на автомобили и хора на територията на зоната се регулира с пътни знаци, табели и маркировка, съгласувани с компетентните органи, така че да улеснява собствениците и посетителите на зоната.

Спазването на знаците, табелите и маркировката е задължително за всички лица по чл. 1, ал. 1.

Чл.8. Не се разрешава спирането или паркирането на автомобили или извършването на товаро-разтоварни дейности на алеи, рампи, тротоари, зелени площи, в близост до кошове за отпадъци и други, различни от определените за тази цел места, както и спирането, което би попречило на движението, би нанесло щети на околното пространство или би нарушило спокойното ползване в зоната. При нарушение на правилата за движение и паркиране, освен мерките, предвидени в законодателството, НКИЗ ЕАД може да поставя предупредителни знаци върху автомобилите в нарушение, чиято цел е да се ограничат нарушенията. Паркирането става само на определените за собственици и съответно за посетители места или на паркоместата, осигурени от собствениците-инвеститори, на които гостуват.

Чл.9. При строителни дейности, всички собственици, наематели, строителни фирми и/или подизпълнители са длъжни да спазват изискванията към строежите съгласно чл. 169 от ЗУТ. Същите са длъжни да обособят места за почистване на строителната техника в рамките на имота, където се извършва строителство. Не се допускат автомобили, които замърсяват територията на зоната.

Чл. 10. Собственици, наематели, строители и/или подизпълнители нямат право на интервенират газопреносната, електропреносната, ВиК и оптичната мрежа без знанието на НКИЗ ЕАД и съответното експлоатационно дружество.

III. Озеленяване и поддръжка

Чл.11. Озеленяването и поддръжката на озеленяването на определените за това площи и цялата система от растителни видове и инфраструктура, свързана с озеленяването на Зоната, изградена и собственост на НКИЗ, на територията на Зоната се извършва единствено от НКИЗ ЕАД. Лицата по чл. 1, ал. 1 са длъжни да пазят озеленяването в зоната и да ползват зелените площи единствено за почивка и разходка. Собствениците и посетителите носят отговорност за увреждането на зелените площи, независимо от това в кой имот се намират.

IV. Почистване на отпадъци и сняг

Чл.12. Лицата по чл. 1, ал. 1 са длъжни да изхвърлят отпадъците само на определените за това места. Абсолютно забранено е изхвърлянето на отпадъци в алеите и във всички части на Зоната, които биха замърсили инфраструктурата и съоръженията, собственост на НКИЗ на територията на същата, както и замърсяване на пътната настилка.

Чл.13. Сметосъбирането и сметоизвозването от всеки обект е задължение на собственика/наемателя.

Чл. 14. Всички Собственици, с изключение на тези, които имат сключен единствено предварителен договор за покупко-продажба, са отговорни за заплащане на дължимата от тях такса смет и други държавни и местни данъци и такси, свързани със собствеността.

V. Финансови взаимоотношения

Чл.15. Всички Собственици, с изключение на тези, които имат сключен единствено предварителен договор за покупко-продажба, сключват и изпълняват Договор за управление и поддръжка с НКИЗ ЕАД, с който се регламентира заплащането на такса, определена на квадратен метър за поддръжката на общите части и инфраструктурни обекти, както следва:

(1) Консумация на ел. енергия за улично осветление, резервоар за питейно битови и противопожарни нужди (РПБПН) – ПИ 000273, канално помпена станция (КПС), поливна система, пречиствателна станция за отпадни води (ПСОВ) – ПИ 000273 Противопожарен резервоар – в ПИ 000256, Резервоар дъждовни води ПИ 000256;

(2) Поддръжка на ел. мрежи, трафопостове и улично осветление, включваща:

- 2.1. Почистване на помещения на уредби СрН;
- 2.2. Почистване на помещения на силови трансформатори;
- 2.3. Почистване на табла НН;
- 2.4. Функционални проби на уредби СрН;
- 2.5. Функционални проби на табла НН;
- 2.6. Проверка на болтови съединения с динамо метричен ключ;
- 2.7. Проверка на загряване на компоненти чрез заснемане с термовизионна камера;
- 2.8. Измерване на заземителен контур и заземителни елементи;
- 2.9. Обход и оглед на трасето на кабелните линии;

- 2.10. Преглед състоянието на кабелните муфи;
- 2.11. Преглед състоянието на кабелните шахти, капаци, зидарии и почистване;
- 2.12. Дейности по профилактика на осветителни стълбове и тела, оглед и проверка на целостта и техническата изправност;
- 2.13. Измерване на съпротивлението на точка от защитното заземление;
- 2.14. Оглед и проверка на целостта и техническата изправност на осветителните тела;
- 2.15. Почистване на осветителни тела и рефлектори;
- 2.16. Проверка изправността и закрепващите детайли и на контактите на осв. тела;
- 2.17. Извършване на оглед на връзките в таблата за улично осветление ТУО;
- 2.18. Измерване на съпротивление на точка от защитното заземление на ТУО;

(3) Поддръжка на ВиК съоръжения – резервоар за ПБПН, дъждовен резервоар, КПС и поливна система - ПИ 000273, Противопожарен резервоар – в ПИ 000256, Резервоар дъждовни води ПИ 000256; включваща:

- 3.1. Външен оглед на системите. Състояние на предпазните огради и входни люкове - Общ оглед на вътрешна хидрофорна инсталация и шахта на канално помпена станция;
- 3.2. Проверка изправността на електрическото оборудване и на таблата за управление;
- 3.3. Проверка на помпите за наличие на шум в лагерите или повишено загряване на електродвигателите;
- 3.4. Проверка на електронните компоненти на инсталациите за наличие на записани аварийни събития или сработили защиты;
- 3.5. Оглед за следи от корозия на цялата спирателна, предпазна и сигнална арматура както и за корозия по тръбите;
- 3.6. Проверка за налични течове на вода от арматурата – кранове, регулатори, тръби и връзките м/у тях;
- 3.7. Проверка на разширителните съдове, състояние на мембраните и стойности на противоналягане в съдовете;
- 3.8. Преглед на манометри. При необходимост манометрите се подменят с такива, които имат валиден холограмен стикер;
- 3.9. Проверка за сработване на поплавъците;
- 3.10. Преглед на предпазните клапани и проверка на срока на протоколите за изпитание;
- 3.11. Преглед и проверка на изправността на савак на дъждовен резервоар;
- 3.12. Почистване и смазване на задвижващи части на савак на дъждовен резервоар;
- 3.13. Пролетна и есенна профилактика на поливна система;
- 3.14. Периодично почистване на канално помпена станция от отлагания и инертни

материали;

3.15. Проверка и профилактика на помпа в канално помпена станция;

3.16. Подмяна на лагери и режещи елементи на помпа в канално помпена станция – при необходимост.

3.17 Профилактика и обслужване на ел. помпа и дизелова аварийна помпа в Противопожарен резервоар в ПИ 000256

(4) Годишно/сезонно почистване на задържателни резервоари за дъждовни води 2 бр и открити канали след заустващ колектор, включващо изгребване и разчистване на растителност и отлагания.

(5) Поддръжка на дизелов агрегат за резервно електрозахранване на обслужваща зона и улично осветление, включваща:

5.1. ежемесечна проверка на изправността на отделните компоненти;

5.2. водене на дневник и отчитане на изразходваното гориво;

5.3. техническо обслужване - /смяна на масло, филтри и др./;

5.4. зареждане с гориво.

(6) Снегочистиране, периодично измиване и почистване на инфраструктурата.

(7) Поддръжка и обезпаразитяване на зелените площи; гориво, поддръжка и консумативи за градинска техника за зелените площи.

(8) Видео наблюдение и СОТ за обслужваща зона /КПС, ПСОВ, задържателен резервоар, агрегат в ПИ 000273, СОТ за Противопожарен резервоар с помпена група в ПИ 000256/ .

(9) Индустиална застраховка инфраструктурни обекти както следва:

9.1. Водопровод ПИ 000273, ПИ 000256

9.2. Резервоар за питейно битови нужди /помпена група, управление и автоматика/ – ПИ 000273, Противопожарен резервоар – ПИ 000256 / помпена група и автоматика/ ;

9.3. Битова канализация ПИ 00273, ПИ 000256;

9.4. Канално-помпена станция – ел. табло за захранване с автоматика за управление, напорна канализация ПИ 000273;

9.5. Дъждовни канализация в ПИ 000273 и ПИ 000256;

9.6. Улици, кръстовища и тротоарни ленти - първостепенна и второстепенна улична мрежа, трети клас и четири броя кръгови кръстовища;

9.7. Резервоари за дъждовни води 2 бр. – ПИ 000273 и ПИ 000256;

9.8. Улично осветление в ПИ 000273 и ПИ 000256;

9.9. Тръбна мрежа средно напрежение ПИ 000273 и ПИ 000256

9.10 Дизелов агрегат за резервно електро захранване .

(10) Поддръжка на пътна мрежа – ремонти /хоризонтална, вертикална планировка/, аварийни ремонти и др.

(11) Поддръжка на паркинг за гости/служители – в процес на проектиране.

(12) Поддръжка на паркинг и съоръжения към него за товарни автомобили – в процес на проектиране.

Чл.16. Таксата по чл. 15 от настоящите правила се актуализира ежегодно на основата на извършените разходи през предходната година.

VI. Заключителни разпоредби

Чл.17. НКИЗ ЕАД следи за спазването на настоящите Правила и има право да предупреждава всеки собственик за нарушения, извършвани от него и да налага ограничителни мерки.

Чл.18. За всички неуредени въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство. В случай на спорове относно тълкуването и прилагането на настоящите Правила, страните по спора се съгласяват първо да опитат да разрешат спора посредством създадените механизми и институции за медиация (доброволно уреждане на спора с помощта на медиатор при условие, че и двете страни са съгласни да следват подобна процедура) или в случай на липса на доброволно решаване на възникналия спор, с помощта на компетентния съд.

Настоящите Общи правила за управление и поддържане на инфраструктурата и съоръженията, собственост на НКИЗ, на територията на Икономическа зона София-Божурище са приети с Решение на Съвета на директорите на „НКИЗ“ ЕАД, Протокол № 30/05.02.2019 г.

„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД
05.02.2019 г.

