

Правилник за организация, ползване и поддръжка на вътрешната инфраструктура и съоръженията на територията на Високотехнологичен производствен парк Симитли

I. Общи положения

Чл.1. Този правилник урежда основни положения относно ползването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти (земя и сгради), вътрешната техническа инфраструктура и съоръженията, собственост на „Национална компания индустриални зони“, на територията на Високотехнологичен производствен парк Симитли, наричан по – нататък Парка. Целта е да се създаде база за добросъседски отношения и поддържане на добра жизнена среда на територията на парка, 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, поддържа и оперира парка) от друга страна.

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

По смисъла на Правилника:

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

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

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

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

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

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

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 ИПК, 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 Парка, които са предназначени за общо ползване от всички.

(2) Собствениците са длъжни да осигурят спазването на Правилника 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 поправяне. 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 парка - 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 парка от страна на лицата по чл.1 ал. 1, предвидени в настоящия Правилник.

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 парка и вътрешната техническа инфраструктура

Чл.4. Достъпът до Парка 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 парка 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 Парка, 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 Парка, които биха създали риск от замърсяване или увреждане на парка. Движението на автомобили и хора на територията на парка се регулира с пътни знаци, табели и маркировка, съгласувани с компетентните

ПРОЕКТ

органи, така че да улеснява собствениците и посетителите на парка. 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 парка. 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 Парка.

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 Парка, изградена и собственост на НКИЗ, на територията на Парка се извършва единствено от НКИЗ ЕАД. Лицата по чл. 1, ал. 1 са длъжни да пазят озеленяването в парка 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 Парка, които биха замърсили инфраструктурата и съоръженията, собственост на НКИЗ на територията на същия, 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 и наематели 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, включително, но не само, за:

- (1) Консумация на ел. енергия за улично осветление, канално помпена станция (КПС), поливна система, пречиствателна станция за отпадни води (ПСОВ), противопожарен резервоар, резервоар дъждовни води;
- (2) Поддръжка на ел. мрежи, трафопостове и улично осветление;
- (3) Поддръжка на ВиК съоръжения;
- (4) Годишно/сезонно почистване на задържателни резервоари за дъждовни води 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;
- (6) Снегочистване, периодично измиване и почистване на инфраструктурата.
- (6) Поддръжка и обезпаразитяване на зелените площи; гориво, поддръжка и консумативи за градинска техника за зелените площи;
- (7) Видео наблюдение и СОТ;
- (8) Индустриална застраховка инфраструктурни обекти;

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

(10) Поддръжка на паркинги и съоръжения за гости/служители

Чл.16. Таксата по чл. 15 от настоящите правила се актуализира ежегодно, на основата на извършените разходи през предходната година и в зависимост от съществуващата и изградена инфраструктура на територията на Парка.

VI. Заключителни разпоредби

Чл.17. НКИЗ ЕАД следи за спазването на настоящия Правилник 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 настоящия Правилник, 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.

Настоящия Правилник за управление и поддържане на инфраструктурата и съоръженията, собственост на НКИЗ, на територията на Високотехнологичен производствен парк Симитли е приет с Решение на Съвета на директорите на „НКИЗ“ ЕАД, Протокол № 08/02.04.2021 г.

„НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ“ ЕАД