

Задължения при ново строителство, основни ремонти и саниране на сгради

1. Проверка на обхвата и датите на проекта

- **Определете вида на ремонта:** Имайте предвид, че **санирането** (ако обхваща над 25% от повърхността или стойността на ограждащите елементи) по закон се квалифицира като „**основен ремонт**“, а не като текуща поддръжка, и попада изцяло под регулациите.
- **Проверете датата на разрешението за строеж:**
 - **След 12 февруари 2026 г.:** Изискванията за нова цифрова инфраструктура са **абсолютно задължителни** за всяка сграда.
 - **Преди 12 февруари 2026 г. (заварени обекти):** Оборудването се извършва, ако е технически осъществимо и не води до непропорционални разходи.

2. Действия по фаза „Проектиране“ (Инвестиционни проекти)

- **Изисквайте от проектанта цифрова инфраструктура:** Уверете се, че в инвестиционния проект за основен ремонт/саниране задължително е заложено изграждането на:
 - Вътрешносградна физическа инфраструктура (въводи, тръби, канали, общи шкафове).
 - Точка за достъп, подготвена за оптични влакна до крайните точки на мрежата.
- **Поемете разходите в бюджета на обекта:** Запомнете, че изграждането на каналите и кутиите е **изцяло за сметка на възложителя** (Етажната собственост/Сдружението на собствениците), а не на телеком операторите. Операторите притежават само изтегляния впоследствие кабел.

3. Действия по фаза „Строителство и изпълнение“

- **Защитете съществуващите мрежи по фасадата:** Като възложител сте длъжни да предприемете всички мерки за **недопускане на щети** по съществуващата съобщителна мрежа по фасадите и общите части (тя е законен елемент от строежа).
- **Забранете умишленото разрушаване:** Провеждайте постоянен контрол над строителните работници. Прекъсването на мрежи или нарушаването на техническите стандарти е строго забранено.
- **Следете за споделената отговорност:** При установено нарушение или сигнал, районният кмет или ДНСК са длъжни да **спрат строителството**. Строителният надзор и техническият ръководител също носят пряка отговорност.

Рискове и правни последици при неспазване

Ако пропуснете тези задължения или позволите разрушаване на съществуващите мрежи, Етажната собственост и Вие като неин представител рискувате:

1. **Финансови корекции:** Тъй като проектите за саниране се финансират с публични средства, пропуските поставят общината и сдружението в риск от тежки финансови санкции (поради нарушаване на правилата за несъвместима държавна помощ).

2. **Съдебни дела за „Неоснователно обогатяване“ (чл. 59, ал. 1 от ЗЗД):** Ако строителите разрушат мрежата на даден оператор и го принудят да изгради нова със свои средства, Етажната собственост се обогатява незаконно (тъй като инфраструктурата автоматично става нейна собственост по закон), а операторът обеднява. В този случай операторът има право да съди Етажната собственост за възстановяване на разходите за материали и труд.
3. **Директно нарушение на закона:** Пропускането на тези трасета е директно нарушение на европейския Регламент (ЕС) 2024/1309 и на националния ЗЕСМФИ.