



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. АПРИЛЦИ

342 14.03.22

Р Б
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
№.....ДП-307.....
.....15.03.2022г.
гр. Априлци

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ. ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ – КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Наредбата е приета Решение № 223 от Протокол №32/ 28.04.2005 година и е претърпяла следните изменения: с Решение 454 от Протокол № 78 от 29.03.2007г. /чл.30, ал.1 и ал.3, чл.31, ал.1, ал.2 и ал.3/, изм. с Решение № 107 от Протокол №15 от 26.06.2008 г. (добавена нова ал.5 към чл.31), изм. и доп. с решение на Общински съвет - Априлци № 172 от Протокол № 23 от 29.01.2009 г. (съгласно Закона за изменение и допълнение на Закон за общинската собственост ДВ.бр.54 от 13.06.2008г.), изм. с Решение № 58 от 10.05.2017 г. на АС – Ловеч.

Наредбата не е съобразена с измененията и допълненията на Закона за общинската собственост, обнародвани след последното ѝ изменение от 29.01.2009г. Съгласно чл. 8 от Закона за нормативните актове всеки общински съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен неуредени от тях обществени отношения с местно значение. Съгласно чл. 15, ал. 3 от ЗНА в случай че наредбата противоречи на нормативен акт от по-висока степен, правораздавателните органи прилагат по-високия по степен акт. Същевременно, на основание чл. 16, ал. 1 от ЗНА държавните органи са длъжни да уведомят органа, овластен да отмени нормативния акт, за несъответствието между него и акт от по-висока степен.

Сметната палата на РБ извърши одит за съответствие при управлението на публичните средства и общинските дейности на община Априлци за периода 01.01.2019г. – 30.06.2020г., като е издала окончателен одитен доклад № 0200302320. На основание чл. 50, ал. 2 от Закона за Сметната палата на община Априлци е предоставен срок от шест месеца за предприемане мерки за изпълнение на препоръките в доклада, след което да се изпрати писмено уведомление до председателя на Сметната палата. След срока за изпълнение на препоръките, определени в одитния доклад, предстои да се осъществи контрол за тяхното изпълнение.

В част трета от окончателния доклад „Констатации“, раздел III „Общинска собственост“, т. 1 „Нормативна осигуреност“ Сметната палата е установила следните несъответствия с разпоредбите на Закона за общинската собственост:

„При проверката на НПУРОИ са установени следните несъответствия с правната рамка:

а) В НРПУРОИ не е определен ред за:

- предоставянето под наем на имоти или части от тях общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена, в несъответствие с чл. 8, ал. 3 от ЗОС;

- отдаването под наем без търг или конкурс на свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, с което не е спазен чл. 14, ал. 6 от ЗОС;

б/ Съгласно чл. 53, ал. 2 и 3 от НРПУРОИ при разпореждане с недвижими имоти или вещи, приобретателите заплащат на общината режимни разноси в размер на 2 на сто, изчислени върху стойността на: имота, предмет на продажбата; ограниченото вещно право, което се учредява; по-скъпия имот при замяна и реалния дял, който се получава. Режимните разноси не могат да бъдат по-малко от 20 лв. Изискването за заплащане на режимни разноси е в несъответствие с чл. 111 от ЗМДТ, който регламентира заплащането на такса при управление и разпореждане с общински имоти. В разпоредбата на пргр. 1, т. 15 от Допълнителните разпоредби на ЗМДТ са посочени отделните елементи на разходите, които включват режимните разходи и те не следва да се събират отделно от определената такса;

г/ Регламентираният в чл. 56, ал. 2 от НРПУРОИ срок от четири години за сключване на договор за аренда за земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ е в несъответствие с изискването на чл. 4 от Закона за арендата в земеделието /ред. ДВ, бр. 14/2015г./, съгласно който минималният срок на договора за аренда е пет стопански години;

д/ В неизпълнение на чл. 35, ал. 4 от ЗОС /ред. ДВ бр. 54/2008г./ не е определен ред за продажбата на имоти и вещи – частна общинска собственост без търг или конкурс между общината и държавата или между общини, както и когато лицата са определени със закон;

е/ Не е определен ред за настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи, в несъответствие с чл. 50 от ЗОС;

ж/ В УП, утвърден със Заповед № 21/21.01.2016г. на кмета, е посочена дирекция „Устройство на територията и общинска собственост“. В разпоредбите на чл. 25, ал. 2, чл. 93, ал. 3 и чл. 94, ал. 2 от НРПУРОИ е посочена дирекция „Бюджет, финанси и управление на собствеността“. Текстовете на НРПУРОИ не са синхронизирани с УП; Освен изброените в доклада на СП текстове в хода на работата по синхронизиране на НРПУРОИ със ЗОС се констатира допълнително несъответствие на следните текстове на наредбата със ЗОС;

Чл. 16, ал. 1, който е в несъответствие с чл. 14, ал. 7 от ЗОС – имоти и части от имоти – общинска собственост могат да се отдават под наем за срок до 10 години, а не както е вписано в наредбата – 5 години, което излишно ограничава общината. Несъответна със ЗОС е и разпоредбата на чл. 16, ал. 2, изр. 1 от наредбата, която в настоящата ѝ редакция не предвижда изключение от търг или конкурс при отдаването под наем, когато в закон е предвидено друго или е определен друг ред. Разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от наредбата се нуждае от конкретизация, тъй като тарифата определя базисните наемни цени, а не конкретната наемна цена за всяка сделка. Същата промяна се налага в чл. 27 от наредбата, която е и несъответна на чл. 14, ал. 8 от ЗОС – наемните цени се определят от общински съвет съгласно тарифата по чл. 22, ал. 3, а не на база оценка от лицензиран оценител. Несъобразени със ЗОС са и разпоредбите на чл. 31, ал. 3 и на чл. 31, ал. 5 от наредбата. Двете разпоредби са незаконосъобразни, тъй като разпоредителните сделки се сключват винаги по пазарна цена, определена от лицензиран оценител по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, а при липса на документи, доказващи учредено право на строеж, законност или търпимост на сградата, редът за продажба е само този на публичния търг или конкурс. Изцяло несъобразена е нормата на чл. 35 от наредбата, касаеща замяна на имоти – общинска собственост с измененията на ЗОС от бр. 15/2011г. в чл. 40 на ЗОС, поради което се налага изменение на чл. 35, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 5, ал. 7 и ал. 10 от наредбата с цел синхронизирането ѝ с промените в чл. 40 от ЗОС.

Разпоредбите на чл. 36, ал. 4 и ал. 5 противоречат на нормата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, поради което се предлага съответното им изменение. В чл. 46, ал. 4 от ЗОС се предлагат редакционни изменения, както и замяна на думите „установяване“ с „учредяване“, което е коректният вещноправен термин. Глава шеста изрично се вписва, че е отменена с пргр. 1 от ПЗР на Наредбата за реда за управление на горски територии – собственост на община Априлци, приета с Решение на Общински съвет №

129/30.08.2012г., и текстовете на глава шеста се заличават, която отменя е настъпила още през 2012г., но текстовете не са изрично вписани като отменени в НРПУРОИ. В чл. 70, ал. 5 от наредбата се предлага изменение по целесъобразност, наложено от практиката по провеждане на търгове и конкурси в община Априлци, с оглед възможността за намаляване от общински съвет на началната тръжна/конкурсна цена с до 30 на сто при неявил се кандидат не само при продажба, а при всяка сделка /наем и др./, като се спазят условията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

Наложително е привеждане на Наредбата в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, тъй като основанието за приемане на наредбата е разпоредбата на чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост, която оправомощава и задължава Общинския съвет да приеме наредба за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на кметства и кметските наместници, но при спазване разпоредбите на ЗОС и на специалните закони в тази област.

Същевременно е от съществено значение за Община Априлци да има действаща, актуализирана, законосъобразна и ефективна Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, тъй като имуществото е в основата на всяка дейност на община Априлци.

В тази връзка предлагам на Вашето внимание следния

Проект за решение:

На основание чл.21, ал.1, т. 8 и ал. 2 и т. 23 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, чл. 76, ал. 3 и чл. 79 от Административно процесуален кодекс /АПК/ и чл. 8 и чл. 11, ал. 3, чл. 26 и чл. 28, ал. 1 и ал. 2 от Закона за нормативните актове /ЗНА/, Общински съвет – Априлци

РЕШИ:

1. Приема Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

§ 1. Чл. 16, ал.1 се изменя, както следва:

Чл. 16 (1) (Изм.) Свободни имоти или части от тях – публична общинска собственост могат да се отдават под наем за срок до 10 години след решение на общински съвет по реда на ал. 2.

§ 2. Чл. 16, ал. 2, изр. 1 се изменя, както следва:

Чл. 16 (2) (Изм.) Отдаването под наем се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на настоящата наредба, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред

§ 3. Чл. 16, ал. 3 се отменя

Чл. 16 (3) (Отм.)

§ 4. Чл. 17 се изменя, както следва:

Чл.17 (1) (Изм.) Имоти и вещи, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена, се отдават под наем след решение на общинския съвет чрез публичен търг или публично

оповестен конкурс по реда на настоящата наредба. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем.

(2) Средствата, получени от отдадените под наем имоти и вещи, остават за тяхната издръжка.

§ 5. Чл. 22, ал.1 се изменя, както следва:

Чл.22 (1) (Изм.) С решение на общинския съвет свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост могат да се отдават под наем без публичен търг или публично оповестен конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

§ 6. Чл. 22, ал. 3 се изменя, както следва:

Чл.22 (3) (Изм.) Базисните наемни цени се определят с тарифа от общинския съвет.

§ 7. Чл. 25, ал. 2 се изменя, както следва:

Чл.25 (2) (Изм.) Безстопанствеността по предходната алинея се констатира от комисия, определена от кмета на общината, в която влизат представители на: Дирекция „Устройство на територията, общинска собственост и евроинтеграция”, главния архитект на общината, правоспособен юрист, съответния кмет на кметство или кметски наместник, съобразно местонахождението на имота. Комисията съставя констативен протокол за наличието на имота и неговото състояние.

§ 8. Създава се нов чл. 26а в Глава трета „Управление на имоти и вещи – общинска собственост“ на Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както следва:

Чл.26а (1) (Нов) Право за настаняване под наем в ателиета за индивидуална творческа дейност имат лица, които отговарят едновременно на следните условия:

1. Да са хабилитирани научни работници или да упражняват творческа професия в областта на изкуството или културата.
2. Да не притежават ателие за творчески нужди.

(2) Желаетелите да наемат ателие подават молба до кмета на общината, придружена от всички необходими документи, удостоверяващи правата им по ал.1.

(3) Кметът на общината назначава комисия за определяне на критериите за класиране на кандидатите и разглеждане на молбите на лицата по ал.2.

(4) При наличие на свободни ателиета кметът на общината сключва договор за наем с класираните кандидати при месечна наемна цена, определена с решение на общинския съвет по реда на чл. 22, ал. 3.

(5) Ако след предоставянето на ателиетата на отговарящите на посочените условия лица останат свободни ателиета, кметът на

§ 9. Създава се нов чл.266 в Глава трета „Управление на имоти и вещи – общинска собственост“ на Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както следва:

Чл.266 (1) (Нов) Право за настаняване под наем в общински гаражи имат лица, които отговарят на следните условия:

- 1. Да са граждани с постоянен адрес на територията на общината;**
- 2. Да не притежават собствен гараж;**
- 3. Да не са се разпореждали с право на собственост върху гараж в полза трети лица.**
- 4. Да са наематели на общинско жилище или собственици на жилище в сградата, в която са построени гаражите – общинска собственост.**

(2) Класирането на наемателите се извършва в следната последователност:

- 1. Лица с увреждания – наематели на общинско жилище или собственици на жилище в сградата, в която са построени гаражите – общинска собственост, при условие, че притежават моторно превозно средство;**
- 2. Други наематели на общинско жилище в сградата или собственици на жилище в същата сграда, в която са построени гаражите – общинска собственост, при условие че притежават моторно превозно средство.**
- 3. Когато броят на гаражите е по-малък от броя на кандидатите по т.1 и т.2, след изчерпване на лицата по т.1 наемателите се определят между лицата по т.2 след жребий.**

(3) Желаетелите да наемат гараж подават молба до кмета на общината, придружена с всички необходими документи, удостоверяващи правата им по ал.1 и по ал. 2.

(4) Кметът на общината назначава комисия за разглеждане на молбите на лицата по ал.3 и класиране на кандидатите.

(5) При наличие на свободни гаражи кметът на общината сключва договор за наем с класираните кандидати при месечна наемна цена, определена с решение на общинския съвет по реда на чл. 22, ал. 3.

(6) Ако след предоставянето на гаражите на отговарящите на посочените условия лица останат свободни гаражи, кметът на общината може да обяви търг за отдаването им под наем.

§ 10. Чл. 27 се изменя, както следва:

Чл.27 (Изм.) Наемните цени на общински имоти и вещи се определят въз основа на Тарифата за базисните наемни цени, приета от общински съвет, с изключение на случаите по чл. 20.

§ 11. Чл. 31, ал.3 се изменя, както следва:

Чл.31 (3) (Изм.) Продажбата на земята се извършва по пазарна цена, но не по-ниска от данъчната оценка. Пазарните цени се определят с решение на общински съвет въз основа на пазарни

оценки, изготвени от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители.

§ 12. Чл. 31, ал.5 се отменя.

Чл.31 (5) (Отм.)

§ 13. Чл. 32, ал. 1 се изменя, както следва:

Чл.32 (1) (Изм.) Продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост може да се извърши от кмета на общината без публичен търг или публично оповестен конкурс след решение на общински съвет в следните случаи:

1. между общината и държавата или между общини;
2. когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон.

§ 14. Чл. 32, ал. 3 се изменя, както следва:

Чл.32 (3) (Изм.) Цената, по която се извършва продажбата, се определя по реда на чл. 31, ал. 3.

§ 15. Създава се нова ал. 4 на чл. 32, както следва:

Чл.32 (4) (Нова) Въз основа на решението на общински съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

§ 16. Чл. 35, ал.1 се изменя, както следва:

Чл.35 (1) (Изм.) Не може да се извършва замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж - собственост на физически лица или на юридически лица, освен в случаите, посочени в Закона за общинската собственост.

§ 17. Чл. 35, ал.2 се изменя, както следва:

Чл.35 (2) (Изм.) Освен в случаите, посочени в Закона за общинската собственост, замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж, с имот или с право на строеж върху имот - собственост на други лица, може да се извършва:

1. За изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;
2. Между общината и друга община или между общината и държавата;
3. В други случаи - при условия и по ред, определени в закон.

§ 18. Чл. 35, ал.3 се изменя, както следва:

Чл.35 (3) (Изм.) В случаите по ал. 2 кметът на общината отправя писмено предложение за замяна до заинтересованите собственици или съсобственици на имоти. Предложение за замяна до кмета на общината могат да правят и заинтересованите собственици или съсобственици на имоти по ал. 2. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти или вещни права. При постигане на

съгласие кметът на общината внася предложението за замяна в общинския съвет.

§ 19. Чл. 35, ал.5 се отменя.

Чл.35 (5) (Отм.)

§ 20. Чл. 35, ал.7, т.2 се изменя, както следва:

Чл.35 (7) (Изм.) 2. На общински урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство, срещу нежилищни имоти;

§ 21. Чл. 35, ал.10 се отменя.

Чл.35 (10) (Отм.)

§ 22. Чл. 36, ал. 4 се изменя, както следва:

Чл.36 (4) (Изм.) Цената, по която се извършва продажбата, се определя по реда на чл. 31, ал. 3.

§ 23. Чл. 36, ал. 5 се отменя.

Чл.36 (5) (Отм.)

§ 24. В чл. 46, ал.4 се премахва текстът „бивша“ и се изменя, както следва:

Чл.46 (4) (Изм.) Заинтересуваните лица по ал.1 подават молба до кмета на общината за учредяване на правото на преминаване и прокарване, придружена с необходимата техническа и друга документация, определена от кмета на общината.

§ 25. В чл. 46, ал.5 се премахва текстът „бивша“ и се изменя, както следва:

Чл.46 (5) (Изм.) За учредяване на правото на преминаване и прокарване кметът на общината издава заповед.

§ 26. Създава се нов чл.52а в глава четвърта „Разпореждане с недвижими имоти и вещи – общинска собственост“ на Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както следва:

Чл.52а (1) (Нов) Продажбата на ателиета – общинска собственост се извършва с решение на общинския съвет на настанени в тях наематели, които към датата на подаване на молбата за закупуване на ателие отговарят на условията за настаняване по чл.26а.

(2) Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

§ 27. Създава се нов чл.52б в глава четвърта „Разпореждане с недвижими имоти и вещи – общинска собственост“ на Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както следва:

Чл. 52б (1) (Нов) Продажбата на гаражи – общинска собственост се извършва с решение на общинския съвет на настанени в тях наематели, които към датата на подаване на молбата за закупуване отговарят на условията по чл.26б.

(2) Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

§ 28. Създава се нов чл.52в в глава четвърта „Разпореждане с недвижими имоти и вещи – общинска собственост“ на Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както следва:

Чл. 52в (Нов) Продажбите на свободни ателиета и гаражи – общинска собственост се извършва по реда, установен за продажба на имоти – частна общинска собственост.

§ 29. Чл. 53, ал.2 се изменя, както следва:

Чл. 53 (2) (Изм.) При разпореждане с недвижими имоти или вещи приобретателите заплащат на общината предвидената такса в Наредба № 16 за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на община Априлци“.

§ 30. Чл. 53, ал.3 се отменя.

Чл. 53 (3) (Отм.)

§ 31. Чл. 56, ал.2 се изменя, както следва:

Чл. 56 (2) (Изм.) Договорите за аренда се сключват от кмета на общината за срок не по-кратък от пет стопански години.

§ 32. След думите „Глава шеста „Разпореждане и управление с гори и земи от общинския горски фонд“ се добавя „/отм. с §1 от Преходни разпоредби на Наредба за реда за управление на горски територии – собственост на община Априлци, приета с Решение на Общински съвет № 129/30.08.2012г./“.

§ 33. Чл. 70, ал.5 се изменя, както следва:

Чл. 70 (5) (Изм.) В случаите, когато на публичния търг или публично оповестения конкурс не се е явил кандидат, при обявяване на нова процедура със същия предмет, общинският съвет може да намали началната цена с не повече от 30 на сто. В случаите на обявен публичен търг или публично оповестен конкурс за сключване на разпоредителна сделка намалената начална цена не може да е по-ниска от данъчната оценка на имота.

§ 34. Чл. 89, ал.1, т.1 се изменя, както следва:

Чл. 89 (1) (Изм.) 1.При проведен публичен търг – в срок до 30 дни от датата на влизането в сила на заповедта по чл.79, ал.3;

§ 35. Чл. 93, ал.3 се изменя, както следва:

Чл. 93 (3) (Изм.) Надзор по придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост, както и по актуването и отписването от актовете книги на недвижимите имоти – общинска собственост, се извършва от кмета на общината, чрез оправомощени длъжностни лица от дирекция „Устройство на територията, общинска собственост и евроинтеграция“.

§ 36. Чл. 94, ал.2 се изменя, както следва:

Чл. 94 (2) (Изм.) Оправомощени длъжностни лица от дирекция „Устройство на територията, общинска собственост и евроинтеграция“ са длъжни да дават справки по актовете книги за

общинските имоти при писмено поискване срещу заплащане на съответната такса.

2. Създава се нов §3 в Преходни и заключителни разпоредби на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както следва:

§3 1. Настоящата Наредба е приета с Решение №223 от Протокол №32/28.04.2005г. на Общински съвет – Априлци.

2. Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (Приета с Решение № 223 от Протокол №32/ 28.04.2005 година на Общински съвет – Априлци, изм. с Решение 454 от Протокол № 78 от 29.03.2007г. /чл.30, ал.1 и ал.3, чл.31, ал.1, ал.2 и ал.3/, изм. с Решение № 107 от Протокол №15 от 26.06.2008 г. (добавена нова ал.5 към чл.31), изм. и доп. с решение на Общински съвет - Априлци № 172 от Протокол № 23 от 29.01.2009 г. (съгласно Закона за изменение и допълнение на Закон за общинската собственост ДВ.бр.54 от 13.06.2008г.), изм. с Решение № 58 от 10.05.2017 г. на АС – Ловеч), публикувана на2.) и влиза в сила от датата на обнародване чрез публикуване на интернет страницата на Община Априлци и разгласяване чрез местната телевизия.

ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ
Кмет на Община Априлци



Съгласувал:
адв. Северина Лозанова
Адвокат на Община Априлци

Изготвил:
Ваня Иванова
Секретар на Община Априлци

