

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ЕЛХОВО

НАРЕДБА

№ 5

**за реда за придобиване,
управление и разпореждане с
общинското имущество**

Глава I

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. (1) С тази наредба се определя реда за управление, придобиване и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, както и конкретните правомощия на общински съвет и кмета на Община Елхово, на кметовете на кметства и на кметските наместници.

(2) Редът за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на общината, установен с тази наредба, се прилага за всички обекти, доколкото в закон или в актове по неговото прилагане не е предвидено друго.

Чл.2. Наредбата не се прилага:

1. при разпореждане с общинско имущество по реда на Закона за приватизация и следприватизационен контрол;

2. при упражняване правата на Общината върху общинската част от капитала на търговските дружества с общинско участие;

3. при предоставяне на концесии;

4. при отдаване под наем и продажба на общинските жилища.

Чл.3. (1) Имотите и вещите – общинската собственост се управляват в интерес на населението в Общината, съобразно закона, решенията и контрола на Общински съвет в изпълнение на стратегията, общинския план за развитие и с грижата на добър стопанин.

(2) Управлението се изразява в използване, поддържане, ремонт и опазване на общинската собственост.

(3) Имотите и вещите – общинска собственост се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

(4) Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон.

(5) Поддръжката и ремонтът на общинската собственост може да се извършва:

1. от общината;

2. от наемателите;

2. от ползвателите;

4. чрез възлагане на обществени поръчки.

Чл.4. (1) Общински съвет приема Стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на Кмета на Общината. Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на Общината и съдържа:

1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;

2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

3. нуждите на Общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

4. други данни, определени от Общински съвет.

(2) Кметът на Общината внася в Общински съвет предложението за стратегията по ал.1.

Чл.5. (1) В изпълнение на стратегията по чл. 4, ал. 1, Общински съвет приема План за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесиите и годишна Програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, по предложение на Кмета на Общината. Програмата се приема най-късно до приемането на бюджета на Общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет. Програмата е в съответствие с плана за действие за общинските концесии и съдържа:

1. прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост;

2. описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия;

3. описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които Общината желае да получи в замяна;

4. описание на имотите, които Общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;

5. обектите, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;

6. обектите по т. 5 от първостепенно значение;

7. други данни, определени от Общинския съвет.

(2) Най-малко един път в годината, Кметът на Общината съставя и предоставя на Общински съвет отчет за изпълнението на Програмата по предходната алинея, за състоянието на общинската собственост и за резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

(3) Стратегията, Планът за действие и Програмата, както и промените в тях, се обявяват на населението чрез поставяне на таблото за обяви в Община Елхово и се публикуват на интернет страницата на Общината, в 14-дневен срок от приемането им.

Чл.6. (1) Общинската собственост е публична и частна. Определянето или промяната на предназначението на обектите на общинската собственост става с решение на общинския съвет, по предложение на кмета на общината въз основа на мотивирано становище от отдел „Стопанско управление, общинска собственост и екология“.

(2) Решенията се вземат с мнозинство от 2/3 от общия брой на съветниците – при обявяване на имот – публична общинска собственост в частна общинска собственост, а при обявяване на имот – частна общинска собственост в публична общинска собственост, с мнозинство – повече от половината от общия им брой.

(3) Предложението по ал. 2 трябва да съдържа: вида и местонахождението на имота, акт за общинска собственост, мотиви, обосноваващи предложението, скица от действащия подробен устройствен план и от Службата по геодезия, картография и кадастър.

(4) Общи или подробни устройствени планове или техни изменения могат да предвиждат промяна в характера на публичната общинска собственост в частна общинска собственост само ако са одобрени с решение на Общински съвет.

(5) В случаите по ал.4 с решение на общински съвет, взето с мнозинство от две трети от общия брой на съветници, се променя характера на общинската собственост от публична в частна.

(6) Въз основа на решенията по ал. 2, длъжностното лице, отговарящо за актуването, изготвя съответния акт за общинска собственост.

(7) Не може да се извършва промяна в публичния характер на собствеността, когато това е забранено със закон.

Чл.7. (1) Всяко лице може да получи писмена справка по актовете книги за общинска собственост срещу заплащане на услугата.

(2) Когато се налага подробна справка по досието към акта за общинска собственост или се иска писмено удостоверение за наличието на определени документи, факти или обстоятелства, лицето подава заявление.

(3) В 2-седмичен срок от датата на подаване на заявлението по ал.2, на лицето се издава служебно удостоверение, копие от искания документ или мотивиран отказ.

Чл.8. (1) В Общината се създават и поддържат следните публични регистри:

а) главен регистър за публичната общинска собственост, в който са включени всички съставени актове за публична общинска собственост;

б) главен регистър за частната общинска собственост, в който са включени всички съставени актове за частна общинска собственост;

в) регистър за разпоредителните сделки с имоти, общинска собственост, в който се вписват данни за: решението на Общински съвет за разпореждане с общински имоти, данните по АОС.

(2) Създаването, поддържането и предоставянето на услуги от регистрите, както и включването им в компютърни автоматизирани системи, се извършва под общото ръководство и контрола на Кмета на Общината, в съответствие с наредбите на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

Глава II

ПРИДОБИВАНЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ ОТ ОБЩИНАТА

Чл.9. (1) Община Елхово придобива възмездно или безвъзмездно право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти и вещи по силата на закон, по давност, завещание, дарение или въз основа на правна сделка.

(2) С решение на Общински съвет общината придобива възмездно право на собственост или на ограничени вещни права върху имоти и вещи чрез:

1. покупка на имоти или части от тях;

2. принудително отчуждаване;

3. замяна на имот – частна общинска собственост, с недвижим имот – собственост на физически или юридически лица или на държавата;

4. замяна на право на строеж върху имот – частна общинска собственост, с имот – собственост на физически или юридически лица или на държавата;

5. обезщетение срещу учредено право на строеж или на друго ограничено вещно право върху имот – частна общинска собственост;

6. изграждане, надстрояване и пристрояване от общината;

7. делба;

8. предоставено в собственост от държавата.

(3) Цената на придобиваните имоти и вещи от общината не може да бъде по – висока от пазарната цена, изготвена от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители.

(4) Общината придобива без решение на Общински съвет безвъзмездно в собственост имоти и вещи:

1. определени със закон;

2. предоставени в собственост със закон;

3. чрез дарение от държавата – с акт на компетентен държавен орган, от физически или юридически лица;

4. по давност;
5. по завещание.

(5) Договорите, с които се придобиват имоти от Общината се подписват от Кмета на общината в предвидената в закона форма и се вписват в Служба по вписвания по местонахождение на имота.

(6) При придобиване на имущество, включително и на идеални части от имущество, на основание покупка, замяна или делба, същото трябва да бъде освободено от ипотека и други вещни тежести.

(7) Придобиването на вещи от страна на Община Елхово, се извършва без решение на общински съвет, съобразно регламентирани в специалните закони процедури.

Чл.10. (1) Дарение на недвижими имоти в полза на Общината се извършва с договор в предвидената от закона форма, подписан от кмета на Общината, след решение на общински съвет за приемане на дарението. Договорът се вписва в Службата по вписвания по местонахождение на имота. За дарението се съставя протокол – опис, подписан от двете страни, представляващ неразделна част от договора.

(2) За всички дарения се водят публични регистри от кмета на Общината или определено от него длъжностно лице, съдържащи номер по ред, номер на договор, име /фирма на дарителя, стойност на дарението, условие/срок и информация за изпълнение на волята на дарителя, публикувано в веб-страницата на Община Елхово.

Чл.11. Преди позоваване на изтекъл давностен срок по чл. 67, ал. 1 от Закона за собствеността, Кметът на Общината определя комисия, включваща в своя състав служители от отдели „Стопанско управление, общинска собственост и екология“ и „Териториално селищно устройство и строителство“, която следва да установи, че в имота няма започнало фактическо строителство въз основа на одобрен архитектурен проект, издадено разрешение за строеж и протокол за строителна линия.

Чл.12. (1) Общината владее и управлява безстопанствените имоти на своята територия.

(2) Безстопанствеността на имот се установява от комисия, определена със заповед на Кмета на Общината, в която влизат експерти от общинска собственост, устройство на територията и юрист. Комисията съставя констативен протокол, в който се описва вида, размера, местонахождението и състоянието на имота.

(3) За имотите по ал. 2 се изготвя обявление, което се обявява на местата за обяви в сградата на общината и се публикуват в интернет – страницата на общината.

(4) Ако в едномесечен срок от обявлението не се явят собственици на имота в общината, кметът издава заповед за установяване на владение. В заповедта се определят и мероприятията, които трябва да се проведат за привеждането на имота в състояние да бъде използван по предназначение.

(5) От датата на издаване на заповедта по ал. 4 започва да тече срокът на придобивна давност в полза на общината.

(6) Обстоятелствата по ал. 4 – 5 се отбелязват в обявлението по ал. 3.

(7) Завладеният безстопанствен имот се управлява съобразно реда за управление на имотите – частна общинска собственост, указан в тази наредба.

(8) След изтичане на придобивната давност на имотите по ал. 1 се съставя АОС. Към преписката по АОС се прилагат договори за наем или други договори за управление, или данни за ползване на имота за нуждите на Общината или на юридически лица и звена на бюджетна издръжка, които удостоверяват непрекъснатото владение върху имота.

Чл.13. Завещаните на Община Елхово имоти се приемат от Кмета на общината с протокол-опис.

Чл.14. Сгради, постройки, съоръжения или части от тях могат да се придобиват от Община Елхово чрез извършване на ново строителство, надстрояване и пристрояване за сметка на общината или на трети лица.

Глава III

УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл.15. (1) Кметът на общината управлява имотите, предназначени за осъществяване функциите на общинския съвет и на общинската администрация.

(2) Ръководителите на юридическите лица и на звената на общинска бюджетна издръжка управляват предоставените им имоти – публична общинска собственост, с грижата на добър стопанин и отговарят за поддържането, ремонтирането и застраховането им.

(3) Публичната общинска собственост, предназначена за осъществяване функциите на кметството, се управлява от кмета на съответното кметство.

(4) Публичната общинска собственост, предназначена за осъществяване функциите на общинската администрация в населените места, които не са кметства се управлява от кметския наместник на съответното населено място.

(5) Кметът на общината упражнява контрол по управлението на имотите по ал. 2, ал. 3 и ал. 4.

(6) Имотите, които са необходими за нуждите на юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят безвъзмездно за управление със Заповед на Кмета на Общината, след решение на Общински съвет.

Чл.16. (1) Имотите – публична общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на Общината и на юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури в Община Елхово, след решение на Общински съвет, за срок до 10 години.

(2) Ръководителите на юридическите лица на бюджетна издръжка или на техните териториални структури в Община Елхово, осъществяват управлението на предоставените им по ал. 1 имоти – публична общинска собственост, с грижата на добър стопанин и отговарят за поддържането, ремонтирането и застраховането на имотите, което се отразява в договора по предходната алинея.

Чл.17. (1) Когато нуждата от предоставения безвъзмездно за управление имот отпадне, или той се използва в нарушение на разпоредбите на чл. 11 от ЗОС /не се управлява в интерес на населението на общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин/, имотът се отнема със заповед на кмета на общината.

(2) Ползването на безвъзмездно предоставения за управление имот по чл. 16, ал. 1 може да бъде прекратено със заповед на кмета на общината, при възникване на необходимост същият имот да бъде предоставен за ползване за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, без задължение от страна на Община Елхово за предоставяне на друг общински имот.

Чл.18. (1) Свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост могат да се отдават под наем при условие, че наемането им не пречи на дейността на лицата, които ги управляват, след решение на Общинския съвет от Кмета на Общината за срок до 10 години.

(2) Отдаването под наем на имотите по предходната алинея се извършва след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на глава VIII от тази Наредба.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса по ал. 2, Кметът на Общината или оправомощено от него длъжностно лице издава заповед, с която определя за наемател лицето, спечелило търга или конкурса.

(4) Договорът за отдаване под наем се сключва от Кмета на Общината.

(5) Наемната цена не може да бъде по-ниска от определената в Приложение № 2 към Наредбата.

(6) Върху поземлените имоти - публична общинска собственост, могат да се разполагат преместваеми обекти по чл. 56 на ЗУТ по ред, определен с Наредба на Общински съвет за реда и условията за издаване на разрешение за поставяне на преместваеми съоръжения, елементи на градското обзавеждане и рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи на територията на Община Елхово, като за ползваната се площ се сключва договор за наем за срок до 5 години по цени, определени от Общинския съвет.

Глава IV

УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл.19. (1) Кметът на Общината управлява имотите – частна общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

(2) Кметовете на кметства и кметски наместници организират и ръководят управлението на имотите по ал. 1 намиращи се на територията на съответното кметство или кметско наместничество.

(3) Предоставените за управление имоти на юридически лица и звена на бюджетна издръжка се управляват и стопанисват от техните ръководители.

(4) Имотите – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят за безвъзмездно управление на други лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури след решение на Общински съвет от Кмета на Общината за срок до 10 години.

(5) Въз основа на решението, Кметът сключва договор за безвъзмездно управление на имота.

Чл.20. (1) Свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска издръжка, се отдават под наем на трети лица, след решение на Общински съвет, от Кмета на Общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, който се провежда по реда на глава VIII от тази Наредба.

(2) В условията на публичния търг или публично оповестения конкурс могат да бъдат установени изисквания за осъществяване на точно определени производствени или стопански дейности в отдаваните под наем имоти, както и за не променяне характера на тези дейности за определения срок в договора.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, Кметът на Общината издава заповед, с която определя за наемател лицето, спечелило търга или конкурса.

(4) Въз основа на заповедта Кметът на Общината сключва договор за отдаване под наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от 10 години.

(5) Наемната цена не може да бъде по-ниска от определената в Приложение № 2 към Наредбата.

Чл.21. (1) С решение на Общинския съвет могат да бъдат отдавани под наем свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, без търг или конкурс:

1. на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението;

2. на търговски дружества, необходими им като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура.

3. на лица, определени от специален закон.

(2) Лицата, желаещи да наемат имот по ал. 1, подават искане до Кмета на Общината, което съдържа наименованието на заявителя, седалище, адрес, единен идентификационен код, местонахождение на имота, предмет на дейността, която ще се осъществява и срока за предоставяне.

(3) Лицата по ал. 1 не трябва да имат задължения към общината.

(4) При наличие на подходящи имоти, Кметът на Общината прави предложение пред Общински съвет за вземане на решение по ал. 1.

(5) Въз основа на решението на Общински съвет, Кметът на Общината или оправомощено от него длъжностно лице сключва договор за наем.

(6) Срокът на наемните правоотношения по ал. 1 не може да бъде по-дълъг от 10 години за имотите посочени в т. 1, а за имотите посочени в ал. 1, т. 2 срокът на наемните правоотношения не може да бъде по-дълъг от срока на ремонтно – строителните дейности.

(7) Наемната цена се определя съгласно Приложение № 2 към Наредбата.

Чл.22. (1) Със заповед на кмета, без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, се предоставят безвъзмездно помещения – частна общинска собственост, за осъществяване на дейността на политическите партии, по смисъла на чл. 31 от Закона за политическите партии.

(2) Исканията за предоставяне на помещения по ал. 1 се отправят до Кмета на Общината и се придружават от документи за регистрация на политическата партия и за учредяване на общинската ѝ структура, както и данни за представянето ѝ на последните избори за народни представители издадени по надлежния ред.

(3) При наличие на помещения, Кметът на Общината прави предложение пред Общински съвет за вземане на решение по ал. 1.

(4) Кметът на Общината издава заповед и сключва договор за наем със срок до началото на мандата на следващото Народно събрание.

(5) Не се предоставят помещения на политическите партии, ако последните имат задължения към Общината.

(6) Предоставените помещения на политическите партии не могат да се пренаемат, да се преотстъпват за ползване, както и да се използват за стопанска дейност. Такива помещения могат да се ползват съвместно по договор с трети лица само за цели, пряко свързани с дейността на партията.

Чл.23. (1) С решение на Общински съвет, без търг или конкурс се предоставят помещения – частна общинска собственост, за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации.

(2) Исканията за предоставяне на помещения по ал. 1 се отправят до Кмета на Общината и се придружават от документи за регистрация на синдикалната организация и учредяване на общинската ѝ структура.

(3) При наличие на помещения, Кметът на Общината прави предложение пред Общински съвет за вземане на решение по ал. 1.

(4) Въз основа на решението по ал. 1, кметът на общината сключва договор за наем за срок не по-дълъг от 5 години.

(5) Наемната цена се определя съгласно Приложение № 2 към Наредбата.

Чл.24. (1) Наемните цени по сключените договори за наем се актуализират съобразно индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

(2) В договора за наем се включва изрична клауза за актуализация на наемната цена съобразно индекса на инфлация.

Чл.25. (1) Наемните правоотношения се прекратяват:

1. поради неплащане на наемната цена за повече от един месец, както и поради системното ѝ неплащане в срок;

2. поради извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, разрешени по установения ред, когато се засягат ползваните помещения;

3. поради лошо управление и стопанисване;
 4. с изтичане на срока за настаняване;
 5. когато наемател по чл. 21, ал. 1, чл. 22, ал. 1 и чл. 23, ал. 1 от Наредбата придобие в собственост помещения от същия вид, годни за постоянно ползване;
 6. когато наемател престане да отговаря на условията, установени в Наредбата;
 7. когато помещенията се ползват в нарушение на забраните по чл. 3, ал. 1 от Наредбата;
 8. поради неплащане на консумативните разноски за повече от един месец за отдадения под наем обект;
 9. поради възникване на належаща общинска нужда, както и при възникване на необходимост същият имот да бъде предоставен за ползване за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка;
 10. на други основания, определени в договора.
- (2) При прекратяване на наемните правоотношения по чл. 25, ал. 1, т. 2 от настоящата наредба, на наемателя се предоставя друго помещение от същия вид, за остатъка от срока на прекратения договор.
- (3) Наемните правоотношения с политическите партии се прекратяват поради:
1. при нарушение на чл. 22, ал. 6 от настоящата наредба;
 2. при придобиване в собственост на помещения от същия вид, годни за постоянно ползване, които са достатъчни за задоволяване на нуждите;
 3. когато политическата партия престане да отговаря на условията, предвидени в Закона за политическите партии;
 4. с изтичането на срока за настаняване;
 5. други основания, определени в договора за наем.
- (4) Наемните правоотношения по чл. 20, ал. 1 от настоящата наредба, се прекратяват с предизвестие по реда на Закона за задълженията и договорите.
- (5) Наемните правоотношения по чл. 21, ал. 1, чл. 22, ал. 1 и чл. 23, ал. 1 от настоящата наредба, се прекратяват със заповед на кмета на общината, в която се посочва основанието за прекратяване на наемното правоотношение, събраните доказателства и срокът на опразване, който не може да бъде по-дълъг от един месец.
- (6) Заповедта по ал. 4 и ал. 5 може да се обжалва пред административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл.26. Поддържането и ремонтите /текущи и основни/ на имотите и вещите – общинска собственост, отдадени под наем или предоставени за ползване, както и заплащането на консумативни разходи, данъци, такси и застрахователни вноски, се извършва от наемателите или ползвателите им в съответствие с разпоредбите на ЗЗД.

Глава V

УПРАВЛЕНИЕ НА ВЕЩИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл.27. (1) Движими вещи - общинска собственост се управляват в интерес на населението в Общината.

(2) Общото ръководство и контрол по управлението на движимите вещи - общинска собственост се осъществява от Кмета на Общината.

Чл.28. Кметът на Общината организира пряко управлението на движимите вещи, обслужващи дейността на Общински съвет и Общинската администрация.

Чл.29. (1) Движими вещи - общинска собственост могат да се предоставят безвъзмездно за управление и ползване на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, след мотивирано искане със заповед на Кмета на Общината.

(2) Ръководителите на юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка управляват движимите вещи, предоставени им по ал. 1, с грижата на добър стопанин и отговарят за поддържането, ремонтирането и застраховането им.

(3) Вещите – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят за безвъзмездно управление след мотивирано искане до Кмета на Общината на други лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури, за срок до 10 години.

(4) Въз основа на заповед по ал. 3, Кмета сключва договор за безвъзмездно управление на вещта.

(5) Движими вещи с балансова стойност над 2 000 лева се предоставят след решение на общинския съвет.

Чл.30. (1) Движимите вещи - частна общинска собственост извън тези по чл. 28 и чл. 29 се предоставят под наем от Кмета на Общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на глава VIII от тази Наредба.

(2) Наемната тръжна или конкурсна цена се определя от независим оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

Глава VI

УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ СЪС ЗЕМИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Чл.31. (1) Общински съвет определя земите от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем.

(2) В решението по преходната алинея, земите се описват по местоположение (местност), категория, срок и размер на годишната наемна цена на единица площ.

(3) Годишната наемна цена се определя:

1. за имоти **от I до V категория** с площ **над 1 дка** не може да бъде по-ниска от средното годишно рентно плащане умножено с коефициент **1.2** за съответното землище от Община Елхово за годината в левове за декар, определено със заповед на директора на Областна дирекция „Земеделие“ - Ямбол.

2. */изм. с реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./* за имоти **от VI до X категория** с плод **над 10 дка** не може да бъде по-ниска от средното годишно рентно плащане умножено с коефициент **1.2** за съответното землище от Община Елхово за годината в левове за декар, определено със заповед на директора на Областна дирекция „Земеделие“ - Ямбол.

3. за имоти от I до V категория с площ под 1 дка не може да бъде по-ниска от средното годишно рентно плащане умножено с коефициент **1** за съответното землище от Община Елхово за годината в левове за декар, определено със заповед на директора на Областна дирекция „Земеделие“ - Ямбол.

4. */изм. с реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./* за имоти **от VI до X категория** с плод под 10 дка не може да бъде по-ниска от средното годишно рентно плащане умножено с коефициент **0.7** за съответното землище от Община Елхово за годината в левове за декар, определено със заповед на директора на Областна дирекция „Земеделие“ - Ямбол.

Чл.32. (1) Земи от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда на физически и юридически лица след решение на Общинския съвет.

(2) /изм. с реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./ С решението на Общинския съвет се определя конкретната земя, която ще бъде отдавана под наем или аренда и размера на наемната цена или арендната вноски, съобразно:

- за ниви и трайни насаждения - размерът на средното годишно рентно плащане умножено с коефициент 1.2 за съответното землище от община Елхово за годината в лв/декар определен въз основа на протокол на Областната дирекция „Земеделие – Ямбол“ за определяне на средното годишно рентно плащане за съответната стопанска година;

- за пасища, мери, ливади – по-високата сума между най-високата тръжна цена, на която са сключени договорите за съответното землище за пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд за годината, и размера на средното годишно рентно плащане за съответното землище в общината за пасища, мери и ливади за годината в лв/декар определен въз основа на протокол на Областната дирекция „Земеделие – Ямбол“ за определяне на средното годишно рентно плащане за съответната стопанска година на основание чл.37и от ЗСПЗЗ.

(3) /изм. с реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./ Отдаването под наем на земите от общинския поземлен фонд, се извършва от Кмета, чрез публичен търг по реда на Глава VIII от настоящата наредба.

(4) Кметът определя срока за отдаване под наем, който не може да бъде по-дълъг от 10 години, минималната годишна наемна цена, вида на процедурата за отдаване под наем и други необходими условия.

(5) /изм. с реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./ Въз основа на резултатите от търга, Кметът издава Заповед за определяне на наемател и сключва договор за наем.

(6) /изм. с реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./ Отдаването под аренда на земи от общинския поземлен фонд, с изключение на мерите и пасищата, се извършва чрез търг, при условията на Глава осма от тази наредба, след влязло в сила решение на Общинския съвет по реда и при условията на Закона за арендата в земеделието.

(7) Срокът на договора за аренда е от 5 до 10 стопански години.

Чл.33. /изм. с реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./ Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг, след решение на общински съвет:

1. когато са заети с трайни насаждения;
2. когато не са били използвани две или повече стопански години;
3. в други случаи, определени в закон.

Чл.34. /изм. с реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./ Общинският съвет може по предложение на кмета на общината да определи маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг.

Чл.35. Земи от общинския поземлен фонд могат да се заменят със земеделски земи, собственост на граждани и юридически лица, ако за частния имот:

1. има влязло в сила решение на общинска служба по земеделие (ОСЗ) за възстановяване на общинската земя в съществуващи или възстановими стари реални граници (чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ) или решение за възстановяване собствеността в нови реални граници с плана за земеразделянето (чл. 18ж, ал. 2 от ППЗСПЗЗ);

2. е извършен въвод във владение по чл. 32, ал. 2, съответно чл. 25, ал. 7 от ППЗСПЗЗ, когато планът за земеразделяне е влязъл в сила.

Чл.36. Замяната по чл. 35 със земеделски земи по смисъла на чл. 2 от ЗСПЗЗ от общинския поземлен фонд се извършва след решение на общинския съвет въз основа на мотивирано предложение на общинската служба по земеделие.

Чл.37. Замяната съгласно чл. 36 от ППЗСПЗЗ на земеделски земи - частна общинска собственост, със земеделски земи собственост на граждани и юридически лица се допуска при парична равностойност, определена по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.

Чл.38. Общински съвет, въз основа мотивираното предложение от общинската служба по земеделие на територията на Община Елхово, със свое решение определя вида, размера и местонахождението на земите от общинския поземлен фонд за обезщетяване на собствениците. Размерът на тези земи трябва да бъде не по-малко от 50 на сто от наличния общински поземлен фонд. Обезщетението по възможност се извършва в местността, в която е признато правото на обезщетение на собствениците, или в съседни на него местности в границите на общината.

Глава VII

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ И ВЕЩИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Раздел I Общи положения

Чл.39. (1) Разпореждането с имоти - частна общинска собственост се осъществява след решение на Общински съвет чрез:

1. продажба на имоти или на идеални части от тях;
2. замяна на имоти или на идеални части от тях и на ограничени вещни права върху тях;
3. учредяване право на строеж, надстройкаване и пристрояване - възмездно или безвъзмездно;
4. учредяване на вещно право на ползване - възмездно или безвъзмездно;
5. внасяне (апорт) на собственост и/или ограничени вещни права в капитала на търговски дружества
6. доброволна делба;
7. дарение;
8. сделки по чл. 15, ал. 5, чл. 17, ал. 5 от Закона за устройство на територията и § 8 от ПР на ЗУТ;
9. други случаи, определени със закон.

(2) Замяна по ал. 1 се допуска само:

1. при прекратяване на съсобственост върху имоти между Общината и физически лица или юридически лица;
2. когато с влязъл в сила подробен устройствен план се предвижда отчуждаване на имоти за нуждите на Общината;
3. между Общината и друга община или между Общината и държавата;
4. в други случаи, определени в закон.

(3) Разпореждането с движими вещи - частна общинска собственост се осъществява след решение на Общински съвет чрез:

1. продажба;
2. предоставяне право на ползване;
3. дарение;
4. други случаи, определени със закон.

Чл.40. (1) Всяка преписка за разпореждане с имоти - частна общинска собственост, следва да бъде окомплектована със следните документи: документ за собственост, скица от кадастъра на имота и скица от действащия ПУП с виза за проектиране, в случаите на учредяване на вещни права.

(2) Предложенията се внасят за приемане на решение от Общински съвет от Кмета, придружени с документите по ал. 1 и въз основа на финансово-икономически, градоустройствени и правни анализи.

Чл.41. (1) Договорите, с които се извършва разпореждане с имоти - частна общинска собственост, се сключват в писмена форма от кмета на общината, и се вписват в

Агенцията по вписвания, а при замени с държавни имоти - по местонахождението на държавния имот.

(2) Договорите по предходната алинея се сключват след заповед на кмета на общината.

(3) В заповедта по ал. 2 се посочват всички плащания, които следва да се извършат от двете страни по сделката, както и срока за заплащането им.

(4) Договорите по чл. 39, ал. 1, т. 8 от настоящата наредба /сделки по ЗУТ/ се сключват след решение на Общински съвет от кмета на Общината.

Чл.42. Пазарните цени при разпореждане с недвижими имоти и вещи – частна общинска собственост се определят от Общинския съвет въз основа на пазарни оценки изготвени от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители.

Чл.43. (1) Общинският съвет на следващо заседание определя пазарната цена на общинския имот - предмет на разпоредителната сделка, която не може да бъде по-ниска от данъчната оценка.

(2) Общинският съвет на следващо заседание определя пазарната цена на движимата вещ - предмет на разпоредителната сделка.

Чл.44. (1) Продажбата на вещи, които не са необходими за дейността на Общината, се осъществява от Кмета, след решение на Общински съвет, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Глава VIII от тази наредба.

(2) Дарението на движими вещи – общинска собственост се осъществява от Кмета с договор, след решение на Общински съвет.

(3) Кметът на Общината издава заповед и сключва договор за учредяване на възмездно право на ползване върху вещи, след решение на общински съвет.

(4) Кметът на Общината издава заповед и сключва договор за предоставяне на безвъзмездно право на ползване върху вещи, след решение на общински съвет.

Чл.45. Продажбата на вещи – частна общинска собственост може да се извърши без публичен търг или публично оповестен конкурс при условията на чл. 35, ал. 4, т. 1 и 2 от ЗОС.

Чл.46. При провеждане на търгове и конкурси, определената от общински съвет пазарна цена се приема за начална тръжна или конкурсна цена.

Чл.47. (1) При разпореждане с недвижим имот, физическите и юридическите лица – приобретатели, заплащат на общината:

- дължимите данъци и такси по ЗДДС, ЗМДТ и съответните наредби,

- разходите по изработените или актуализирани пазарни оценки от независим оценител.

(2) Разходите по вписване на съответния договор в Агенция по вписванията са за сметка на приобретателя по сделката.

Чл.48. (1) Ежегодно, в програмата по чл. 8, ал. 9 от ЗОС, се определят ателиетата за индивидуална творческа дейност и гаражи - общинска собственост:

1. Предназначени за отдаване под наем;

2. Предназначени за продажба на лица настанени в тях по административен ред;

3. Предназначени за продажба чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2) Ателиетата и гаражите по чл. 48, ал. 1 могат да бъдат продавани от кмета на общината, след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда Глава VIII от тази наредба, след решение на Общинския съвет.

(3) Въз основа на резултатите от проведения публичния търг или публично оповестен конкурс, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Раздел II

Разпореждане с имоти, частна общинска собственост, чрез правни сделки

Продажба

Чл.49. (1) Продажбата на имоти - частна общинска собственост се извършва след решение на Общински съвет, от Кмета на Общината, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2) Редът за провеждане на търга или конкурса са определени в Глава VIII от тази наредба.

(3) Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс, Кметът на Общината издава заповед и сключва договор.

Чл.50. (1) Продажбата на имот - частна общинска собственост, представляващ урегулиран поземлен имот, поземлен имот, участващ в УПИ или поземлен имот в урбанизираната територия на общината, върху който физически или юридически лица притежават законно построена сграда, се извършва от кмета на общината, след решение на Общински съвет без публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2) Продажбата на имот - частна общинска собственост, представляващ урегулиран поземлен имот, поземлен имот, участващ в УПИ или поземлен имот в урбанизираната територия на Общината, върху който физически или юридически лица са придобили право на строеж, чието реализиране е започнало, се извършва от Кмета на общината, след решение на Общински съвет без публичен търг или публично оповестен конкурс.

(3) Собствениците на жилища и други обекти в етажна собственост, притежаващи идеални части от правото на строеж върху общинска земя, могат да придобият съответната идеална част от правото на собственост върху земята, при условие, че за сградата е отреден поземлен имот или урегулиран поземлен имот при съгласие на всички съсобственици. Продажбата се извършва от Кмета на Общината, без публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на Общинския съвет.

(4) Продажбата на земя - частна общинска собственост на собственици на сгради по смисъла на § 16 от ПР на ЗУТ се извършва от кмета на общината без публичен търг.

(5) Цената, по която се продава собствеността по предходните алинеи, се определя съобразно оценка, извършена от независим оценител.

(6) Исканията на лицата по ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 4 за закупуване се подават до кмета на общината. Към тях се прилагат:

- договор за учреденото право на строеж или удостоверение за признато право на строеж в случаите по § 6 от преходните правила на Закона за собствеността, Закон за уреждане правата на лицата, които са заели или получили държавни дворни места и други документи, удостоверяващи вещното право на строеж;

- документ за собственост върху сграда или обект в сграда, или констативен акт от общинската администрация, че сградата е завършена в груб строеж и други документи при необходимост;

- документ за законно учредено право на строеж на роднини по права линия, ако е налице такава;

- удостоверение по § 16 от ПР на ЗУТ;

- удостоверение за наследници, ако е необходимо;

- разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа;

- удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата, когато е приложимо.

(7) Общинската администрация служебно прилага към преписката следното:

- скица от действащия план за регулация и застрояване;

- АОС, вписан в Агенцията по вписвания;

- пазарна оценка, изготвена по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС.

- скицата от АГКК.

(8) Продажбата се извършва от Кмета на Общината, който издава заповед и сключва договор.

Чл.51. (1) Продажбата на недвижим имот - частна общинска собственост, може да се извърши без публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на Общинския съвет в полза на инвеститор, получил сертификат за инвестиция по реда на Закона за насърчаване на инвестициите.

(2) Продажба на имот - частна общинска собственост, може да се извърши без публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на Общинския съвет на основния пощенски оператор при условията на чл. 30 от Закона за пощенските услуги.

(3) Продажбата на имот - частна общинска собственост, се извършва без публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на Общински съвет, когато сделката е между Общината и държавата, или между Общината и друга община/и или когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон.

(4) Продажбата по предходните алинеи се извършва по пазарна цена, определена от общински съвет, въз основа на доклад от независим оценител съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОС. На основание на решението Кметът на Общината издава заповед и сключва договор.

(5) Лицата, желаещи да се ползват от правата по предходните алинеи, подават искане до кмета, придружено с документи, удостоверяващи правата им.

Дарение

Чл.52. (1) Дарение на имот - частна общинска собственост може да се извърши след решение на Общинския съвет, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците, в случаите предвидени в закон.

(2) Въз основа на решението по предходната алинея, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Прекратяване на съсобственост

Чл.53. (1) Съсобствеността върху имоти между общината, държавата, физически или юридически лица се прекратява чрез:

1. доброволна делба;
2. съдебна делба;
3. продажба на частта на общината на съсобствениците;
4. замяна на частта на общината с друг равностоеен имот;
5. изкупуване от общината на частта на съсобствениците.

(2) Доброволната делба се осъществява чрез:

1. даване или получаване в дял на реални части от имота;
2. получаване собствеността на целия имот от един от съсобствениците с парично уравняване дела на останалите съсобственици, когато имотът е реално неподеляем.

(3) Съсобствеността върху имоти между общината и физически или юридически лица, се прекратява по предложение на съсобствениците до Кмета на Общината или по инициатива на Кмета на Общината, след решение на Общински съвет - Елхово.

(4) Въз основа на решението на Общински съвет, Кметът на общината издава заповед за прекратяване на съсобствеността. Със заповедта се определят дължимите данъци, такси и условията на плащането им и заповедта се връчва на съсобствениците по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(5) След плащане на цената и на дължимите данъци и такси по сделката и дуги престации по сделката, Кметът на общината сключва договор в 30 - дневен срок от изпълнение на дължимите престации.

(6) Когато плащането от страна на съсобственик не се извърши, същият губи правата си по решението на Общинския съвет и по заповедта, а производството по продажбата се прекратява.

Право на строеж, надстрояване и пристрояване

Чл.54. (1) Правото на строеж върху имот – частна общинска собственост се учредява по решение на Общински съвет след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Глава VIII от тази наредба и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

(2) Правото на строеж се учредява възмездно или безвъзмездно, безсрочно или за определен срок.

(3) В условията на търга или конкурса може да се предвиди обезщетяване срещу цената на правото на строеж или на част от нея с равностоен имот в новопостроената сграда.

Чл.55. Право на строеж върху имоти - публична общинска собственост се учредява след решение на Общински съвет и само в случаите определени със закон.

Чл.56. (1) Възмездно право на строеж може да се учреди без публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на Общински съвет:

1. на инвеститор, получил сертификат за инвестиция по реда на Закона за насърчаване на инвестициите;

2. на юридически лица на бюджетна издръжка;

3. на религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията, или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири;

4. други лица, когато това е предвидено в закон.

(2) Решенията по ал. 1 се вземат с мнозинство повече от половината от общия брой на общинските съветници.

Чл.57. (1) Безвъзмездно право на строеж може да се учреди без публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на Общински съвет на:

1. юридически лица на бюджетна издръжка;

2. религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията, или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири;

3. и други, когато това е предвидено в закон.

(2) Решенията по ал. 1 се вземат с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

Чл.58. Безвъзмездно право на строеж може да се учреди без публичен търг или публично оповестен конкурс и на лица, извън посочените в чл. 57, след решение на Общински съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници.

Чл.59. (1) В случаите по чл. 56, ал. 1, чл. 57, ал. 1 и чл. 58, лицата желаещи да придобият право на строеж, подават мотивирано искане до Кмета на общината. Към искането се прилагат документи, доказващи, че са правоимащи по смисъла на чл. 56, ал. 1 и чл. 57, ал. 1.

(2) Въз основа на решението на Общинския съвет, прието на основание чл. 56, ал. 1, чл. 57, ал. 1 и чл. 58, Кметът на общината издава заповед и сключва договор за учредяване право на строеж.

Чл.60. (1) Право на надстрояване и пристрояване върху сгради - частна общинска собственост, се учредява на трети лица след решение на Общински съвет от кмета на общината въз основа на резултатите от проведен публичен търг или публично

оповестен конкурс по реда на Глава VIII и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

(2) В случаите на надстрояване и пристрояване на сгради, построени върху имот- частна общинска собственост надстрояването и пристрояването се учредява при условията на чл. 183, ал. 2 и 3 от ЗУТ.

(3) Кметът на общината дава в писмена форма декларация - съгласие по чл. 183, ал. 2 от ЗУТ за надстрояване или пристрояване на сгради - етажна собственост, в които Община Елхово притежава обекти в собственост.

Чл.61. (1) Право на надстрояване и/или на пристрояване на сгради, собственост на физически или юридически лица, построени върху имоти - частна общинска собственост, се учредява след решение на Общински съвет, без публичен търг или публично оповестен конкурс, от Кмета на общината на собственика на сградата, на собственици на жилища и/или други обекти в сгради - етажна собственост, или на техни сдружения при условията на чл. 183, ал. 2 и 3 от ЗУТ.

(2) Когато надстрояването или пристрояването не води до обособяването на самостоятелен обект, правото на надстрояване или пристрояване се учредява на собственика на основния обект при условията на чл. 183, ал. 2 и 3 от ЗУТ.

(3) В случаите на ал. 1 и ал. 2 към искането се представя виза за проектиране и съгласуван от главния архитект на общината идеен проект.

Чл.62. Безвъзмездно право на надстрояване и пристрояване може да се учреди по реда и при условията на чл. 57 и чл. 58.

Право на ползване

Чл.63. (1) Правото на ползване върху имоти и вещи се учредява възмездно за срок до 10 години, след решение на общински съвет, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, проведен по реда на Глава VIII от тази наредба.

(2) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, Кметът издава заповед и сключва договор.

Чл.64. Правото на ползване върху имоти или вещи се учредява възмездно за срок до 10 години, след решение на общински съвет без публичен търг или публично оповестен конкурс:

1. на основния пощенски оператор, при условията на чл. 30 от Закона за пощенските услуги;

2. на инвеститор, получил сертификат за инвестиция по реда на Закона за насърчаване на инвестициите;

3. на други лица, определени със закон;

4. на юридически лица на бюджетна издръжка или техни подразделения.

Чл.65. (1) Правото на ползване се учредява безвъзмездно без търг или конкурс с решение на общински съвет, взето с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници.

(2) Когато лицата, на които може да се учреди безвъзмездно право на ползване, са определени в закон, то се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

Замяна

Чл.66. (1) Замяната на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на право на строеж в полза на общината с имот или с право на строеж - собственост на държавата, на физически лица или на юридически лица, може да се извършва по инициатива на общината или по писмено

предложение на заинтересованите лица по ред в съответствие с програмата по чл. 5, ал. 1 от настоящата наредба.

(2) Замяна по ал. 1 може да се извърши:

1. при прекратяване на съсобственост върху имоти между Общината и физически или юридически лица;
2. когато с влязъл в сила подробен устройствен план се предвижда отчуждаване на имоти за нуждите на Общината;
3. между Общината и друга община или между Общината и държавата;
4. за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;
5. в други случаи, определени в закон.

(3) 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 Общински съвет.

(4) За направените предложения за замяна се изготвя обявление за всеки имот, което се публикува на интернет страницата на Общината, същото се поставя и на видно място в сградата на Община Елхово. В обявлението се посочват данни за имотите или вещните права, предмет на предложението за замяна.

(5) Предложенията по ал. 3 не обвързват Общински съвет за извършване на замяна. Отказите на Общински съвет за извършване на замяна не подлежат на обжалване.

(6) Не се допускат замени:

1. когато имотите – собственост на трети лица, са обременени с ипотека или други тежести, отдадени са под наем или под аренда;
2. на общински урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство, срещу нежилищни имоти, освен в случаите по ал. 2, т. 2;
3. на общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които Общината води съдебни имуществени спорове;
4. в други случаи, определени в закон.

(7) Решенията за извършване на замяна се приемат от Общински съвет с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. Въз основа на решението на Общински съвет, Кметът на Общината издава заповед и сключва договор за замяна. В договора се определят: заменителя, обектите на замяна и техните цени, начина на разплащане между страните, други условия договорени от страните.

(8) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл. 40 от ЗОС.

Разпореждане с общински имоти в случаите, предвидени в Закона за устройство на територията

Чл.67. (1) Предварителният и окончателният договор по чл. 15, ал. 3, във връзка с ал. 5 и чл. 17, ал. 3, във връзка с ал. 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл. 39, ал. 1, т. 8 от Наредбата, се сключват по пазарни цени от Кмета на Общината.

(2) Предварителният договор по ал. 1 се сключва след решение на Общински съвет и след издадена заповед за допускане и одобряване на заданието.

(3) Предварителният договор по ал. 1 съдържа цената на частта на имота общинска собственост за създаване на урегулиран поземлен имот и се сключва на основа на проект за изменение на действащия подробен устройствен план. В

предварителния договор следва да се предвидят хипотезите на ал. 4, ал. 5 и ал. 6 от настоящия член.

(4) В случай, че изменението на подробния устройствен план не влезе в сила шест месеца след сключването на предварителния договор, се извършва нова оценка на частта на имота - общинска собственост за създаване на урегулирания поземлен имот, въз основа на която се сключва окончателния договор.

(5) В случай, че експертният съвет по чл. 5, ал. 4 от Закона за устройство на територията установи, че проектът по ал. 3 не може да бъде приет без изменения, прави служебно предложение до Кмета на Общината за изменение на предварителния договор.

(6) Окончателният договор се сключва в срок от три месеца след влизане в сила на изменението на подробния устройствен план. След изтичане на този срок Общината може да иска сключване на окончателен договор по съдебен ред, както и обезщетение в размер на законната лихва върху дължимите суми за периода на забавата.

(7) Окончателният договор се заявява за вписване по местонахождението на имота.

Чл.68. При неплащане на сумите в тримесечен срок от влизане в сила на заповедта за изменение на подробния устройствен план, предварителният договор се счита за прекратен, като страните не могат да се черпят права от него и да искат сключване на окончателен договор.

Глава VIII

РЕД И УСЛОВИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНИ ТЪРГОВЕ И ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИ КОНКУРСИ

Раздел I Общи разпоредби

Чл.69. С тази глава се уреждат реда и условията за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси по Закона за общинската собственост.

Чл.70. По реда на тази глава се извършва отдаване под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс на:

1. недвижими имоти или части от имоти – частна общинска собственост;
2. недвижими имоти или части от имоти – публична общинска собственост;
3. движими вещи – общинска собственост;
4. земеделски земи от общинския поземлен фонд.

Чл.71. По реда на тази глава се извършва продажба чрез публичен търг или публично оповестен конкурс на:

1. недвижими имоти - частна общинска собственост;
2. движими вещи - общинска собственост.

Чл.72. По реда на тази глава се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс:

1. учредяване на възмездно право на строеж върху имот – частна общинска собственост в случаите по чл. 37, ал. 1 от Закона за общинската собственост;
2. учредяване право на надстрояване или пристрояване върху имот - частна общинска собственост по реда на чл. 38, ал. 1 от Закона за общинската собственост;
3. учредяване право на ползване.

Чл.73.(1) Кметът на общината открива процедурата по провеждането на търга или конкурса със заповед, която съдържа:

1. описание на имотите или вещите - предмет на търга или конкурса;
2. вида на търга или конкурса - с тайно или явно наддаване;
3. начална тръжна или конкурсна цена;
4. стъпка на наддаване в размер на 10% от началната тръжна или конкурсна цена (при търг с явно наддаване);
5. специални условия, произтичащи от закона или решения на общинския съвет;
6. дата, място и час на провеждане на търга или конкурса;
7. /изм. с реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./втора дата за провеждане на публичния търг или публично оповестения конкурс, място и срок за повторно подаване на документи.
8. размера на депозита и таксата за участие;
9. срок, за който ще се учредява съответното вещно право или наема на имота (вещта);
10. други тръжни или конкурсни условия.

(2) Определеният депозит по ал. 1, т. 8 е в размер на 10% върху началната тръжна цена при разпоредителни сделки и 10% от стойността на целия срок на договора за наем.

(3) Със заповедта по ал. 1 се утвърждават и тръжната или конкурсната документация, условията за оглед на обектите, състава на комисията по провеждане на търга или конкурса и крайния срок за приемане на заявления за участие.

Чл.74. Тръжната документация съдържа:

1. описание на имота или вещите – предмет на търга;
2. начална тръжна цена;
3. стъпката на наддаване (при търг с явно наддаване);
4. вида, размера, начина и срока на плащане на депозита за участие;
5. срок за подаване на документите за участие;
6. начина и срока на плащане на цената от спечелилия търга участник;
7. други условия, произтичащи от закона или решението на общинския съвет;
8. дата, място и час на провеждане на търга;
9. /изм. с реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./ дата, място и час за провеждане на повторен публичен търг;
10. условията за оглед на предмета на търга;
11. образци на документи, които участникът следва да попълни;
12. проект за договор.

Чл.75. Комисията по провеждане на търга или конкурса се състои от председател, заместник – председател и не по – малко от петима членове, като задължително в нейния състав се включват като редовни членове юрист, общински съветник, кмета на кметството/кметския наместник, както и резервни членове.

1. комисията провежда заседание само при участие поне на 2/3 от състава ѝ и при задължително участие на юрист;

2. заместник - председателят на комисията определен със заповедта, замества председателя при неговото отсъствие, като в останалите случаи действа като обикновен член на комисията.

Чл.76. Заповедта по чл. 73, ал. 1, с изключение състава на комисията, се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и на интернет страницата на Община Елхово в срок до три работни дни от нейното издаване.

Чл.77. Търгът или конкурса се провежда най-рано в 15 - дневен и най - късно в 30 - дневен срок от датата на обявяването му по чл. 76.

Раздел II

Условия и ред за провеждане на публични търгове

Чл.78. Търговете се провеждат с явно или тайно наддаване.

Чл.79. Процедурата по провеждането на търга се открива със заповед на кмета на общината.

Чл.80. (1) В деня и часа определени за провеждане на публичния търг с тайно наддаване председателя на комисията проверява присъствието на състава на комисията, обявява откриването на публичния търг и неговия предмет. В случай, че отсъствуват повече от 2/3 от състава на комисията или правоспособния юрист, публичния търг с тайно наддаване се отлага за същия час и място на другия ден.

(2) При публичен търг с тайно наддаване, участника или упълномощен негов представител представя пред комисията заявление за участие и запечатан непрозрачен плик с изискваните документи, съгласно тръжната документация, на мястото на провеждането му и в деня и часа, обявени за неговото начало.

(3) Подадените заявления за участие се завеждат от комисията в списък по реда на постъпването им.

(4) Върху плика се посочват имената на участника и цялостното наименование на обекта, предмет на публичния търг, за който участва.

(5) В предложението, поставено в плика, се вписват наименованието на обекта на търга, предлаганата цена (цифром и словом) без ДДС, името на участника или името на упълномощеното лице.

(6) Всяко предложение, поставено в незапечатан, прозрачен или в нарушена цялост плик или което не съдържа данните по ал. 2, 3 и 4, се обявява за недействително и участникът се декласира.

(7) Когато търгът с тайно наддаване се провежда за повече от един обект, за всеки отделен обект, се подава отделен плик с предложение.

(8) Един участник може да участва за определен обект само с едно предложение.

Чл.81. (1) Председателят на комисията при отваряне на всеки плик проверява дали са спазени условията за участие в търга, обявява редовността на предложението, съответно декласирането на участника и оповестява предложената цена.

(2) Предложенията се заверяват чрез подпис от членовете на комисията по публичния търг и се подреждат според размера на посочените суми.

(3) Публичният търг се смята за спечелен от участника, предложил най – висока цена, която се обявява пред всички участници и търгът се закрива.

(4) При предложена еднаква най-висока цена от повече участници, търгът продължава между тях с открито наддаване, което започва от тази цена. Стъпката на наддаване в този случай се определя на 10 % от началната тръжна цена.

Чл.82. (1) Когато на публичния търг с явно наддаване се яви само един кандидат, то той потвърждава началната тръжна цена и печели по потвърдената от него цена.

(2) Ако са подадени повече от едно заявление, но се яви само един кандидат, то публичния търг се отлага с тридесет минути.

(3) Когато на публичния търг не се яви кандидат, търгът се обявява за непроведен и се провежда в деня и часа посочени в заповедта съгласно чл. 73, ал. 1, т. 7.

Чл.83. (1) В деня и часа определени за провеждане на публичния търг с явно наддаване председателя на комисията:

1. Проверява присъствието на състава на комисията.

2. Обявява откриването на публичния търг, неговия предмет, проверява документите на участниците, представя ги и констатира дали са изпълнени условията за провеждане на публичния търг.

(2) В случай, че отсъствуват повече от 2/3 от състава на комисията или правоспособния юрист, публичния търг се отлага за същия час и място на другия ден.

(3) В случай, че в резултат на декласиране на участник, остане само един кандидат, публичния търг се провежда. Участникът печели по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

Чл.84. При публичен търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява началната цена, от която започва наддаването и стъпката на наддаване.

Чл.85. (1) Преди да започне наддаването, председателят на комисията поканва последователно всички допуснати участници в търга да потвърдят устно началната тръжна цена.

(2) В случай, че участниците в търга потвърдят началната тръжна цена, но никой от тях не обяви следваща по-размер цена, по-висока от началната с една стъпка, търгът се закрива и внесените от тях депозити за участие в търга се задържат.

(3) Не се възстановяват внесените депозити за участие в търга на участниците не потвърдили началната тръжна цена

Чл.86. (1) Наддаването се извършва чрез гласно обявяване от участниците на последователни суми над началната цена, разграничени от председателя на комисията със звуков сигнал. Всяко увеличаване трябва да бъде равно на стъпката на наддаване.

(2) Участниците обявяват високо и ясно предлаганите от тях суми. Обявената от участника сума го обвързва към комисията и другите участници в публичния търг без право на позоваване на грешка.

(3) Преди третото обявяване на даденото предложение се предупреждава, че това е последното обявяване. Ако се направи ново предложение от някой от участниците, наддаването продължава. При липса на други предложения, наддаването приключва със звуков сигнал от председателя, който обявява спечелилия публичния търг, предложената окончателна цена и закрива търга.

Чл.87. Внесените от кандидатите депозити за участие в търг с явно наддаване не се възстановят и в следните случаи:

1. Когато кандидат подал заявление за участие не се яви на търга.
2. Когато кандидат се яви на търга, но не потвърди началната тръжна цена.
3. При декласиране на участник.
4. Когато участникът, определен за спечелил търга, откаже да подпише договор за наем, респективно да заплати предложената от него покупна цена.

Чл.88. След закриването на публичния търг, комисията изготвя протокол за резултатите от него. Протоколът се подписва от членовете и и се предоставя на кмета на общината в срок от 7 дни от датата на провеждане на търга.

Чл.89. (1) Въз основа на резултатите от публичния търг, кметът на общината издава заповед, с която определя лицето, спечелило публичния търг, цената и условията на плащането, както и вида, размера и условията за извършване на други престации, ако са предвидени такива.

(2) Заповедта по ал. 1 се издава в седемдневен срок от датата на получаване на протокола по чл. 88 от датата на резолюцията на кмета на общината. Заповедта се връчва на лицето срещу подпис или се изпраща с препоръчано писмо с обратна разписка и се обявява на публично място в сградата на общинската администрация, достъпно за всички заинтересовани лица и се публикува на електронната страница на община Елхово.

(3) Заповедта по ал. 1 може да се обжалва от останалите участници в публичния търг по реда на АПК.

(4) Внесените депозити за участие на участниците, обжалвали заповедта по ал. 1 се задържат до влизане в сила на заповедта, респективно до отмяната ѝ. Върху тези суми не се дължат лихви.

(5) Внесените депозити за участие в търг с явно наддаване на неспечелилите участници се възстановяват след влизане в сила на заповедта по ал. 1.

Чл.90. (1) След влизане в сила на заповедта по чл. 89, ал. 1, лицето спечелило търга е длъжно в едномесечен срок от датата на влизането и в сила да извърши дължимото плащане, както и другите престации по сделката, определени в заповедта. Внесенният депозит се възстановява.

(2) */изм. с реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./* Договорът за управление на имоти общинска собственост - земеделски земи и трайни насаждения с дължим годишен наем, се сключва след внесена гаранция в размер на 1/6 от дължимия годишен наем.

(3) Договорът за управление на общинска собственост с месечни наемни вноски се сключва след внесена гаранция за неговото изпълнение в размер на достигнатия на търга двумесечен наем.

(4) */нова, реш. № 127/13/3/ от 26.09.2024 г./* При договори, сключени за отдаване под наем на обработваеми земеделски земи (ниви), дължимият годишен наем за предстоящата стопанска година, се заплаща не по – късно от 31 май на предхождащата стопанска година, а годишният наем за пасища, мери и ливади се заплаща в сроковете, посочени в договора.

Чл.91. (1) Въз основа на влязлата в сила заповед по чл. 89, ал. 1 и документи, надлежно отразяващи изпълнението на дължимите престации, кметът на общината в 30-дневен срок сключва договор с лицето, спечелило публичния търг.

(2) Собствеността или друго ограничено вещно право върху обекта-предмет на публичен търг се прехвърля от датата на съставяне на договора. Това обстоятелство се отбелязва в сключения договор.

(3) Вписването на договорите за разпореждане с недвижими имоти и вещни права върху такива имоти и на договорите за наем за срок по-дълъг от една година, се извършва по заявление на общината след заплащане на таксата за вписване на сделката от приобретателя, съответно от наемателя на имота.

(4) Служител на Община Елхово връчва на купувача, съответно на наемателя, екземпляр от договора, надлежно вписан.

Раздел III

Условия и ред за провеждане на публично оповестени конкурси

Чл.92. (1) Публично оповестен конкурс се провежда в случаите, когато освен размера на цената, се поставят и специфични изисквания от Община Елхово за сключването на бъдещия договор.

(2) По реда на тази глава се провеждат и публично оповестени конкурси за отдаване под наем на свободни помещения, терени или части от тях – общинска собственост, предназначени за административни, производствени, стопански и други нужди.

Чл.93. Процедурата по провеждането на конкурса се открива със заповед на кмета на общината, която съдържа:

1. състава на комисията за подготовка, организиране и провеждане на конкурса;
2. описание на имота или вещите – предмет на конкурса;
3. начална конкурсна цена;
4. дата, място и час на провеждане на конкурса
5. размера на депозита и таксата за участие.

Чл.94. (1) Конкурсната документация съдържа:

1. описание на имота или вещите – предмет на конкурса;
2. конкурсна цена;
3. конкурсни условия;
4. начина и срока на плащане на цената от спечелилия конкурс участник;

5. вида, размера, начина и срока на плащане на депозита за участие;
6. други условия, произтичащи от закона или решението на общински съвет;
7. дата, място и час на провеждане на конкурса;
8. условията за оглед на предмета на конкурса;
9. краен срок за подаване документи за участие и оферти;
10. образци на документи, които участникът следва да попълни;
11. проект за договор;
12. копие от акта за общинска собственост, скица на имота по действащия ПУП.

(2) С утвърждаването на конкурсната документация от кмета на общината, се одобряват и конкурсни правила, в които се определят приоритетните условия на публично оповестения конкурс, критериите за оценка на предложенията и тяхната тежест, както и методиката за тяхното оценяване.

(3) В конкурсната документация се посочва изрично, че офертата на кандидата се поставя в отделен непрозрачен плик, който се отваря след допускането на всички кандидати.

Чл.95. Примерни условия на публично оповестения конкурс могат да бъдат:

1. заплащане на определена цена;
2. запазване предназначението на обекта;
3. запазване или създаване на нови работни места;
4. извършване на инвестиции;
5. свързани с опазване или възстановяване на околната среда;
6. специфични технологични, технически или естетически качества на изпълнението;
7. други условия и изисквания към участниците, съобразно спецификата на предмета на сделката.

Чл.96. (1) Предложението на участниците трябва да съдържа:

1. наименование на предмета на публично оповестения конкурс;
2. името на участника или неговия представител;
3. становище и разработки по отделните условия на публично оповестения конкурс;
4. проект за стопанско развитие на имота;
5. предложения на участника, благоприятни за организатора;
6. цена и условия за плащане;
7. други предложения и документи.

(2) С утвърждаването на конкурсната документация, като част от нея може да се одобри и образец на предложение, което съдържа реквизитите по ал. 1 или част от тях, съобразно приоритетните условия.

Чл.97. Основанията за отстраняване от публично оповестения конкурс, се посочват в одобрените конкурсни правила.

Чл.98. (1) Публично оповестеният конкурс се провежда чрез предварително подаване в определен срок на писмени предложения от участници в запечатани непрозрачни пликове. Върху плика се изписват наименованието и адреса на участника и пълното наименование на предмета на публично оповестения конкурс.

(2) В плика се поставят всички необходими документи за участие и офертата, поставена в отделен запечатан плик.

(3) Определени от кмета на общината длъжностни лица приемат предложенията и водят регистър, в който отбелязват датата и часа на подаденото предложение, неговия пореден номер, имената на лицето подало предложението и в какво качество. След изтичане на крайния срок за подаване на предложенията, регистърът и всички приети предложения се предават на председателя на конкурсната комисия.

(4) Предложенията се подават лично от участника, неговия законен или упълномощен представител.

Чл.99. (1) На заседанието на комисията за отваряне на предложенията, могат да присъстват кандидатите, представляващите ги лица или техните пълномощници. Липсата или закъснението на участник или негов представител, не е основание за отстраняване от участие.

(2) В деня и часа, определен за провеждане на публично оповестения конкурс, комисията разпечатва подадените предложения по реда на тяхното постъпване и проверява наличието на представените документи.

(3) След приключване на действията по предходните алинеи, комисията продължава своята работа в закрити заседания. На тях комисията проверява редовността на представените документи и спазване на поставените изисквания в конкурсната документация, като определя с решение допуснатите участници.

(4) Комисията отваря, разглежда и оценява офертите на допуснатите до участие, съобразно критериите и методиката за оценка. Въз основа на поставените оценки, комисията прави класиране на участниците.

(5) Комисията не класира кандидат, чиято оферта не отговаря на изискванията на конкурсната документация, или на условията, при които е обявен конкурсът.

(6) За извършените действия и взетите решения се съставя протокол, който се подписва от всички членове на комисията и се представя за утвърждаване от кмета на общината.

(7) Кметът на общината издава заповед, с която определя класирането до второ място, спечелилия участник и отстранените участници.

(8) Заповедта по ал. 7 подлежи на обжалване по съдебен ред по реда на АПК.

Чл.100. (1) След влизане в сила, заповед по чл. 99, ал. 7 се връчва на лицето, спечелило конкурса. То е длъжно в едномесечен срок от датата на връчването да извърши дължимото плащане, както и другите престации по сделката, определени в заповедта и представи в Община Елхово документите удостоверяващи това.

(2) Ако лицето, спечелило търга не извърши действията по ал. 1 до изтичане на определения срок, се счита, че то се отказва от сключване на сделката. В този случай внесеният от него депозит остава в полза на общината, а кметът на общината организира нов конкурс.

Чл.101. (1) Депозитът на спечелилия конкурса участник се възстановява след подписване на съответния договор.

(2) Внесените депозити за участие на недопуснатите за конкурса кандидати и на неспечелилите конкурса участници се възстановяват по банков път по посочената от тях в конкурсната документация банкова сметка в 14-дневен срок от изтичане по отношение на всеки един от тях на срока за обжалване на заповедта по чл. 99, ал. 7 за определяне на спечелилия конкурса участник. Върху тези суми не се дължат лихви.

(3) Внесените депозити за участие на участниците, обжалвали заповедта по чл. 99, ал. 7 се задържат до влизане в сила на заповедта, респективно до отмяната ѝ. Върху тези суми не се дължат лихви.

Чл.102. (1) В случай, че класираният на първо място участник писмено откаже да подпише договора или в едномесечен срок след връчване на заповедта по чл. 99, ал. 7 не се яви и не изпълни условията по сделката, посочени в заповедта, кметът на общината може:

1. да сключи договор с класирания на второ място участник или
2. да прекрати процедурата.

(2) Депозитът за участие на отказалия да сключи договор участник се задържа.

Чл.103. (1) Ако за участие в конкурса няма подадени оферти, конкурсът се прекратява със заповед на кмета на общината, като може да бъде обявен повторно.

(2) Ако офертите на допуснатите кандидати не отговарят на предварително обявените условия в конкурсната документация, комисията предлага на кмета да издаде заповед за прекратяване на конкурса.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Започнатите до влизане в сила на настоящата наредба производства по управление и разпореждане с общинска собственост, се приключват по реда на отменената наредба.

§ 2. Запазва се действието и условията на сключените по отменената наредба договори до изтичане на техния срок.

§ 3. Наредбата се приема на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

§ 4. Тази наредба отменя Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, приета от Общински съвет - Елхово с Решение № 443/17/1 по Протокол № 17 от 26.04.2005 г., в сила от 01.05.2005 г., изменена и допълнена с решение № 486/19/2/ по Протокол №19/20.06.2005 г., с решение № 572/23/2/ по Протокол №23/25.10.2005г., с решение № 732/33/6/ по Протокол № 33 / 28.07.2006 г., с решение № 93/9/1/ по Протокол № 9/18.04.2008 г., с решение № 113/10/5/ от 22.05.2008 г., с решение № 164/13/1/ по Протокол № 13 от 27.08.2008 г., с решение № 233/17/4/ по Протокол № 17 от 28.01.2009 г., с решение № 250/18/1/ по Протокол № 18 от 09.02.2009 г., с решение № 258/19/3/ по Протокол № 19 от 16.03.2009 г., с решение № 582/50/15/ по Протокол № 50 от 28.03.2011 г., с решение № 209/17/6/ от 28.02.2013 г., с реш. № 423/37/3 от 11.09.2014, с реш. № 507/44/1 по Протокол № 44 от 26.03.2015 г, изм. с реш. № 310/27/4/ по Протокол № 27 от 25.01.2018 г., изм. с реш.№ 18/19.01.2018 г. на Административен съд - Ямбол.

§ 5. Контролът по изпълнение на настоящата наредба се възлага на Кмета на Общината.

§ 6. Наредбата е приета с решение № 21/4/2/ по Протокол № 4/2024 г., на четвъртото заседание на Общински съвет – Елхово, проведено на 25.01.2024 г. и решение №34/5/1/ по Протокол № 5/2024 г., на петото заседание на Общински съвет – Елхово, проведено на 19.02.2024 г. и влиза в сила в деня на публикуването ѝ в местния печат.

§ 7. Неразделна част от настоящата наредба са Приложение №1 за определяне на утвърдени зони в гр. Елхово на базата на които се извършва отдаването под наем на имоти - общинска собственост и Приложение № 2 за определяне на базисни цени за отдаване под наем на имоти – общинска собственост.

§ 8. За всички земи невзети след обявения двукратно търг се обявява нов търг като първоначалната тръжна цена се намалее с 30%.

§ 9. За всички невзети земи по §8 се обявява нов търг като първоначалната тръжна цена се намалее с 50%.

Наредбата е актуализирана с решение № 127/13/3/ от 26.09.2024 г.

Християн Кускунов
Председател на ОбС /П/