



ОБЩИНА ЕЛХОВО

гр.Елхово, ул. „Търговска” №13; Тел.: 0478/88004; Факс: 88034;
e-mail: obshtina@elhovo.bg ; kmet@elhovo.bg; www.elhovo.bg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЕЛХОВО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Петър Гендов – кмет на Община Елхово

ОТНОСНО: Приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество е публикуван на 31.03.2025 г. на интернет страницата на Община Елхово, в секция „Общински съвет”, подменю „Проекти на нормативни актове” и на стената за обществен достъп в сградата на общинска администрация. Към датата на внасяне на настоящото предложение в Общински съвет - Елхово срокът за мнения и становища по проекта не е изтекъл. В тази връзка, след 02.05.2025 г. в Общински съвет – Елхово ще бъде представена справка по чл. 26, ал. 5 от Закона за нормативните актове за постъпили предложения по проекта.

На следващо място, предлагам на вашето внимание мотивите към проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

1. Причини, които налагат приемането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

Съгласно чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) редът 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 на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на този закон и на специалните закони в тази област.

С Решение № 21/4/2 по протокол 4/2024 г. и Решение №34/5/1/ по протокол № 5/2024 г. Общински съвет – Елхово е приел сега действащата Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество. Причините, които налагат приемането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 са следните:

Съгласно чл. 66а от ЗОС кметът на общината съставя и предоставя на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. В тази връзка, в чл. 5 от Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество да се измени ал. 2 като придобие следното съдържание: „Ежегодно до 30 юни кметът на общината съставя и предоставя на Общински съвет отчет за изпълнението на Програмата по предходната алинея, за състоянието на имотите - общинска собственост и за резултатите от тяхното управление по видове и категории обекти за изминалата календарна година. Отчетът съдържа информация за приходите и разходите, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост през съответната календарна година.” В предложения проект за наредба е уреден конкретен срок за предоставяне на органа на местно самоуправление отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за съответната календарна година. Същата разпоредба е допълнена с информацията, която следва да съдържа отчетът на кмета на общината по отношение на имотите - общинска собственост.

На основание чл. 289, ал. 2 от Закона за предучилищното и училищното образование (ЗПУО) първостепенните разпоредители с бюджет делегират права на директорите на училища да реализират собствени приходи от предоставената за управление общинска собственост с оглед признатата по чл. 289, ал. 1, т. 3 от ЗПУО възможност директорът на училището да се разпорежда със средствата на училището, част от които са приходите от наем на недвижими имоти (чл. 289, ал. 1, т. 1 от ЗПУО). В чл. 8, ал. 3 от ЗОС е регламентирано, че общинската наредба се определя и редът за предоставяне под наем на имоти или части от тях – общинска собственост, предоставени за управление на училища. В Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество не са определени условията и реда за отдаване под наем след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс на имоти или части от тях, предоставени за управление на общинските училища, прилагащи системата на делегиран бюджет. В представения проект за изменение и допълнение на посочената наредба е уредена

процедурата за предоставяне под наем на имоти - публична общинска собственост, предоставени за управление на училища, които не са необходими за провеждане на учебния процес, при условие че наемането им не пречи на дейността на образователната институция. Предвидено е предложението за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс да се изготвя от директора на институцията и да се внася от кмета на общината за обсъждане и приемане от Общински съвет – Елхово. Промяната гласи също, че директорът на институцията отговаря за провеждането на процедурата по избор на наемател и сключва договор за наем с определения участник. Представеният проект за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество предвижда търгът или конкурса да се провежда по реда и при условията на Глава VIII от наредбата, а приходите от наем на отдадените обекти да постъпват в бюджета на образователната институция.

Според чл. 35, ал. 3 от ЗОС продажбата на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. В Глава VII от Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество е регламентиран редът за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост. Съгласно чл. 50, ал. 4 от същата 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. Определен е ред за подаване на искания и необходимите за прилагане към него документи. Като един от изброените документи в чл. 50, ал. 6 от цитирания подзаконов акт е удостоверение по § 16 от ПР на ЗУТ. В предложения проект е предвидено да отпадне чл. 50, ал. 4 от нормативния акт, както удостоверение по § 16 от ПР на ЗУТ като част от документите за собственост, установяващи собствеността на лицата върху законно изградена сграда.

§ 16 от ПР на ЗУТ регламентира условията за издаване на удостоверение за търпимост за строежи, за които няма строителни книжа. По смисъла на ЗУТ това са незаконни строежи, които биха могли да бъдат разрешени, защото са допустими по действащите ПУП и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно ЗУТ, когато са изградени до 31.03.2001 г. (влизане в сила на ЗУТ). Статутът на търпимост на строежа възниква по силата на закона при наличието на нормативно установени условия и не го приравнява на законен, а само на неподлежащ на премахване и на забрана за ползване. Наличието на предвидените по закон строителни книжа е абсолютна предпоставка за законността на един строеж.

На следващо място, в представения проект е предвидено в чл. 82 от

Наредбата да се измени ал. 1 като придобие следното съдържание: „Когато на публичния търг с явно наддаване се яви само един кандидат, то той потвърждава началната тръжна цена, обявява една стъпка за наддаване над началната тръжна цена и печели по предложената от него цена, в противен случай внесеният депозит за участие се задържа”.

Съобразно Доклад за резултатите от осъществения последващ контрол за изпълнение на препоръките по Одитен доклад № 500300819 на Сметната палата, приет с Решение № 053 от 12.02.2025 г., е констатирано, че в Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти - общинското собствено от кмета на общината не са предложени и от общинския съвет не са приети допълнения по отношение на несъответствия с правната рамка, а именно: пълно/изчерпателно регламентиране на процедурните действия в случаите на един участник в търг с явно наддаване по аналогия с изискванията на чл. 85, ал. 2 от НРПУРОИ (Решение № 21/4/2 по Протокол № 4 от 25.01.2024 г.) – изискване участникът да обяви следваща по размер цена, която да е по – висока от началната с една стъпка.

Предложеното изменение на чл. 82, ал. 1 и чл. 83, ал. 3 от Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество е съобразено с препоръките на Сметната палата, Доклад за резултатите от осъществения последващ контрол за изпълнение на препоръките по Одитен доклад № 500300819. Съгласно чл. 2 от Закона за Сметната палата основната задача на Сметната палата е да контролира надеждността и достоверността на финансовите отчети на бюджетните организации, законосъобразното, ефективно, ефикасно и икономично управление на средства и дейности. За подобряване на дейността на одитираната организация, Сметната палата може да отправя препоръки. На основание чл. 50, ал. 2 от горесцитирания нормативен акт за ръководителя на одитираната организация възниква задължение да предприеме мерки за тяхното изпълнение. При неизпълнение на препоръките Сметната палата изпраща доклад с предложения за предприемане на действия на общинския съвет.

На следващо място, съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България размерът на местните такси, цени на услуги и права се определят в български лева и евро за период от време, който започва едни месец след датата на влизане в сила на Решението за приемане на еврото и приключва 12 месеца след датата на въвеждането му в Република България.

Датата на въвеждане на еврото в Република България е датата, определена с Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България, прието в съответствие с чл. 140, параграф 2 от Договора за функциониране на Европейския съюз и Регламент на Съвета на Европейския съюз, приет в съответствие с чл. 140, параграф 3 от

Договора за функционирането на Европейския съюз.

Съгласно § 6, ал. 1, т. 2 от ПЗР на Закона за въвеждане на еврото в Република България органите на местното самоуправление приемат в 6 – месечен срок от влизането в сила на този закон изменения и допълнения в подзаконови нормативни актове, необходими за изпълнението на този закон във връзка с въвеждане на еврото като парична единица в Република България. Измененията и допълненията в подзаконовите нормативни актове влизат в сила от датата на въвеждане на еврото в Република България. Това означава, че Община Елхово следва да направи преглед и актуализация на общинските наредби, в т. ч. Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, с цел привеждането им в съответствие с изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България.

В предложения проект на наредба е предвидено също и прецизиране на текстовете на чл. 6, ал. 1 и чл. 11 относно наименованието на отделите „Стопанско управление и общинска собственост” и „Териториално селищно устройство, строителство и екология”.

В тази връзка се налага приемането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, която да е синхронизирана с действащото българско законодателство.

2. Цели, които се поставят с приемането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

Целта, която се поставя с настоящото изменение и допълнение на Наредбата е същата да се приведе в съответствие с действащото законодателство в страната и условията на управление на общинските имоти в тяхната цялост.

Проектът за Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество цели да се допълнят условията и реда за по – ефективно управление и разпореждане с общинско имущество, както и да се преодолеят недостатъците, констатирани в практиката по прилагането ѝ.

Също така с представения проект за изменение и допълнение на посочената наредба се цели да се изпълнят препоръките на Сметната палата, обективирани в приетия с Решение № 053 от 12.02.2025 г. Доклад за резултатите от осъществения последващ контрол за изпълнение на препоръките по Одитен доклад № 500300819.

3. Финансови средства, необходими за прилагането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

За прилагането на наредбата не са необходими допълнителни финансови средства от бюджета на Община Елхово.

4. Очаквани резултати от прилагането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

Очакваните резултати от прилагане на проекта на наредба са:

1. Регламентиране на реда и условията за отдаване под наем на имоти или части от тях, предоставени за управление на училища.
2. Подобряване работата по прилагането на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.
3. Привеждане в съответствие с разпоредбите на действащото законодателство.
4. Изпълнение на препоръките на Сметната палата за подобряване на дейността на общинска администрация относно управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост.
5. По-пълна и по-прецизна регламентация на обществените отношения, предмет на наредбата.

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз.

Европейското законодателство е изградено върху водещите принципи на откритост, публичност и граждански контрол върху дейността на местните власти, което съответства на целите, поставени с предлаганата наредба.

Предлаганият проект на наредба е разработен в съответствие с действащата нормативна уредба на Република България, така и на европейското законодателство.

Във връзка с гореизложеното предлагам на Общински съвет – Елхово да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл. 8 от Закона за нормативните актове, при спазване на изискванията на чл. 26 и чл. 28 от Закона за нормативните актове, във връзка с чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация Общински съвет – Елхово приема Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

2. На основание чл. 34, т. 3 и чл. 35 от Закона за нормативните актове задължава председателя на Общински съвет да удостовери съдържанието на Наредбата.

3. На основание чл. 37, ал. 3 и чл. 39, ал. 1, т. 4 и ал. 2 от ЗНА задължава председателя на Общински съвет - Елхово да обнародва Наредбата във вестник „Елховска дума“ и да изпрати заверен препис от приетата наредба за публикуване на сайта на Община Елхово, след влизане

на решението в сила.

4. На основание чл. 44, ал. 1, т. 7 от Закона за местното самоуправление и местната администрация Общински съвет - Елхово възлага на кмета на Община Елхово да предприеме необходимите действия за изпълнение на настоящето решение.

Приложения:

1. Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.
2. Мотиви към проекта на Наредбата.

ПЕТЪР ГЕНДОВ

Кмет на община Елхово

НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБА № 5 ЗА РЕДА ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКОТО ИМУЩЕСТВО

§1. Чл. 5, ал. 2 се изменя така:

„(2) Ежегодно до 30 юни кметът на общината съставя и предоставя на Общински съвет отчет за изпълнението на Програмата по предходната алинея, за състоянието на имотите - общинска собственост и за резултатите от тяхното управление по видове и категории обекти за изминалата календарна година. Отчетът съдържа информация за приходите и разходите, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост през съответната календарна година.”

§2. В чл. 6, ал. 1 думите „от отдел „Стопанско управление, общинска собственост и екология” се заменят с думите „от отдел „Стопанско управление и общинска собственост”.

§3. В чл. 11 думите „от отдели „Стопанско управление, общинска собственост и екология” и „Териториално селищно устройство и строителство” се заменят с думите „от отдели „Стопанско управление и общинска собственост” и „Териториално селищно устройство, строителство и екология”.

§4. В чл. 18 се правят допълнения както следва:

1. Създава се ал. 7:

„(7) Имоти или части от тях, предоставени за управление на общински училища, прилагащи системата на делегиран бюджет, които не са необходими за провеждане на учебния процес, могат да се отдават под наем след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, при условие, че за това не е налице пречка и/ или противоречие с дейността на образователната институция. Предложението за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се изготвя от директора на институцията и се внася от кмета на общината за обсъждане и приемане от Общински съвет – Елхово.”

2. Създава се ал. 8:

„(8) Въз основа на решението на общински съвет, директорът на съответната институция издава заповед за провеждане на търг или конкурс по реда и при условията на Глава VIII от настоящата наредба. Въз основа на резултатите от търга или конкурса директорът сключва договор за наем.”

3. Създава се ал. 9:

„(9) Приходите от наем на отдадените обекти по ал. 7, постъпват в бюджета на образователната институция.”

§5. В чл. 50 се правят следните изменения:

1. Алинея 4 се отменя.

2. Алинея 5 става алинея 4.

3. Алинея 6 става алинея 5 и се изменя както следва:

„(5) Исканията на лицата по ал. 1, ал. 2 и ал. 3 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 такова;
- 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.

4. Алинея 7 става алинея 6.

5. Алинея 8 става алинея 7.

§6. Чл. 82, ал. 1 се изменя както следва:

„(1) Когато на публичния търг с явно наддаване се яви само един кандидат, то той потвърждава началната тръжна цена, обявява една стъпка за наддаване над началната тръжна цена и печели по предложената от него цена, в противен случай внесенят депозит за участие се задържа.”

§7. В чл. 83, ал. 3, изречение второ накрая се добавя „с една стъпка”.

§8. Приложение № 2 „Базисни цени за отдаване по наем на общински имоти” се изменя така:

Базисни месечни цени на кв.м									
№	Вид на общински имот	Вид на населено място	Зона	Търговска дейност и обществено хранене		Услуги		производствена дейност	
				Лева	Евро	Лева	Евро	Лева	Евро
1	Общинско помещение	Града	I	2,50	1,28	2,50	1,28	2,00	1,02
			II	2,20	1,12	2,20	1,12	1,50	0,77
			III	2,00	1,02	2,00	1,02	1,20	0,61
		Села над 100 жители		1,80	0,92	1,80	0,92	1,00	0,51
		Села до 100 жители		1,50	0,77	1,50	0,77	1,00	0,51
2	Общинско празно място за монтиране на преместваеми обекти по реда на чл.56 от ЗУТ	Града	I	1,80	0,92	1,80	0,92	1,50	0,77
			II	1,50	0,77	1,50	0,77	1,20	0,61
			III	1,00	0,51	1,00	0,51	0,80	0,41
		Села над 100 жители		0,80	0,41	0,60	0,31	0,50	0,26
		Села до 100 жители		0,50	0,26	0,40	0,20	0,40	0,20
				Лева			Евро		
3	Празно място в регулация на населеното място за селскостопанска дейност	Града и селата			в размер на средното рентно плащане за съответното землища на дка умножено с коефициент 2			в размер на средното рентно плащане за съответното землища на дка умножено с коефициент 2 делено на официалния фиксиран обменен курс: 1.95583	
4	Общинско празно място за монтиране на гаражи	Града	I		по 0.80 лв./ м2 за месец			по 0.41 евро/ м2 за месец	
			II		по 0.60 лв./ м2 за месец			по 0.31 евро/ м2 за месец	

			III	по 0.40 лв./ м2 за месец	по 0.20 евро/ м2 за месец
5	Общински помещения предоставени на неправителствени организации - осъществяващи здравни, образователни, спортни и др. хуманитарни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението и Синдикална дейност	Града		по 0.50 лв./ м2 за месец	по 0.26 евро/ м2 за месец
		Селата		по 0.33 лв./ м2 за месец	по 0.17 евро/ м2 за месец
6	Общинско дворно място със стопанско предназначение	Града		по 0.40 лв./ м2 за месец	по 0.20 евро / м2 за месец
		Селата		по 0.20 лв./ м2 за месец	по 0.10 евро / м2 за месец
7	За ползване на метални ел. стълбове	Града и селата		0.70 лв./ 1 бр. за година	0.36 евро / 1 бр. за година

Месечният наем за отдаване под наем на общински имоти I, II и III зона, в т.ч. и за имоти в селата включени в териториалния обхват на Община Елхово се завишава с 5 % от МРЗ /с изключение на общинско празно място за монтиране на гаражи/.

Заклучителни разпоредби

§9. Договорите за отдадени под наем имоти или части от имоти, предоставени за управление на общински училища, прилагащи системата на делегиран бюджет, запазват действието си до 30.06.2025 г.

§10. Всички договори за отдадени под наем имоти или части от имоти, предоставени за управление на общински училища, прилагащи системата на делегиран бюджет, сключени до момента на приемане на настоящата Наредба, да се прекратят чрез подписване на Допълнително споразумение с наемателите.

§11. Започналите до влизане в сила на тази Наредба процедури за продажба на земя – частна общинска собственост на собствениците на сгради по смисъла на §16 от ПР на ЗУТ се довършват по досегашния ред.

§12. Настоящата Наредба се издава на основание чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 79 от АПК и е приета от Общински съвет - Елхово с Решение №

§13. Настоящата Наредба влиза в сила от деня на обнародването ѝ в местно печатно издание, с изключение на измененията, отнасящи се за сумите посочени в евро, които влизат в сила от датата на въвеждане на еврото в Република България.