Изх.№25-00-89/11.07.2025г.

ОБС Вх. №134/11.07.2025 г.

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ГР. РУДОЗЕМ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

**инж. Недко Фиданов Кулевски – кмет на община Рудозем**

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

 **УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

 **УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

 На територията на община Рудозем действа Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Като подзаконов нормативен акт, приет на основание чл. 8 ал. 2 от Закона за общинската собственост, с него са регулирани обществените отношения на територията на общината, свързани с реда за извършване на разпоредителни сделки с общински имоти, учредяването на ограничени вещни права, правилата и условията за сключването на сделките за управление на недвижими имоти и т.н. Въпросната наредба е приета с Решение № 400/28.03.2019 г. на Общински съвет-Рудозем, изменена еднократно с Решение № 150/30.12.2020 г. на съвета.

 Практиката по прилагането на наредбата до момента показва, че отделни разпоредби на нормативния акт не са съобразени със Закона за общинската собственост, Закона за политическите партии, Административнопроцесуалния кодекс, Кодекс на труда, Закона за държавния служител и Закона за нормативните актове. В тази връзка, съгласно чл. 8 от Закона за нормативните актове всеки общински съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен неуредени от тях обществени отношения с местно значение. Съгласно чл. 15, ал. 3 от ЗНА в случай че наредбата противоречи на нормативен акт от по-висока степен, правораздавателните органи прилагат по-високия по степен акт.

 Освен това регламентацията на обществените отношения, обхванати от Наредбата не е осъществена в своята пълнота, съобразно законовите разпоредби, делегиращи на общинския съвет да създаде правна уредба в отделни направления, свързани с общинската собственост. В тази връзка в проекта се съдържат редица допълнения на подзаконовия нормативен акт.

 Измененията и допълненията обхващат: промени, свързани с предоставяне на общински имоти за нуждите на политически партии в съответствие със чл. 31, ал. 1 от ЗПП и чл. 14, ал. 4 от ЗОС; премахване заплащането на режийни разноски поради противоречие със чл. 111 от ЗМДТ; премахване на възнаграждения на членовете на тръжните комисии поради противоречие с чл. 107а, ал. 2 от КТ и чл. 7, ал. 3 от ЗДСл; включване на кметовете на кметства в състава на комисиите по провеждането на търгове или конкурси за съответното населено място, съобразно чл. 8, ал. 7 от ЗОС; определяне на стъпката на наддаване при търгове с явно наддаване от кмета на общината, а не от председателя на комисията; регламентиране на ред за разгласяване на стратегията за управление на общинската собственост, планът за действие за общинските концесии и програмата за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост в съотвествие с изискванията на чл. 8, ал. 10 от ЗОС; регламентиране на реда за продажба без търг или конкурс на имоти и вещи между общината и държавата и или между общини, съобразно чл. 35, ал. 4, т. 1 от ЗОС; регламентиране на ред за учредяване на право на строеж без търг или конкурс, съгласно чл. 37, ал. 4 и ал. 6 от ЗОС; регламентиране на реда за учредяване на право надстрояване и/или пристрояване на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост, без търг или конкурс на собственика на сградата, съобразно чл. 38, ал. 2 от ЗОС; регламентиране на ред за учредяване на право на ползване без търг или конкурс, когато лицата на които може да се учреди вещното право са определени със закон, съобразно чл. 39, ал. 5 от ЗОС; регламентиране на реда за настаняване под наем, продажба и замяна на общински ателиета и гаражи, съобразно чл. 50 от ЗОС; регламентиране на реда за достъп на лицата до актовите книги на общинските имоти, съобразно чл. 62, ал. 2 от ЗОС; регламентиране на реда за съставяне и предоставяне на общинския съвет на отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, съобразно чл. 66а от ЗОС; регламентиране на реда по който членовете на комисиите за провеждане на търгове и конкурси декларират липса на обстоятелства за частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 от АПК.

 Наред с посочените изменения, също така са отстранени канстатирани неточности, неясноти и непълноти в отделни текстове на наредбата.

 Имайки предвид изложените мотиви, на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 76, ал. 3 и чл. 79 от АПК, предлагам на Общински съвет-Рудозем да разгледа, обсъди и да приеме следното

**ПРОЕКТОРЕШЕНИЕ:**

 Общински съвет - Рудозем приема Наредба за изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както следва:

**§ 1. Текстът** „Чл.6**.** (1) Застроените имоти - публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения”, **се изменя така:**

„Чл.7. (1) Застроените имоти - публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения”.

**§ 2. Създава се нов чл. 6а със следното съдържание:**

„Чл.6а.(1) Кметът на общината съставя и предоставя на общинския съвет ежегодно отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

(2) Отчетът по ал.1 за предходната година се представя за разглеждане пред общинския съвет заедно с бюджета на общината за текущата година”.

**§ 3. В Чл. 6, ал. 2 се изменя така:**

”(2) Стратегията за управление на общинската собственост, планът за действие за общинските концесии и годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, както и промените в тях, се обявяват на населението, по следния ред: в 7-дневен срок преди разглеждането им от общински съвет се публикуват на интернет страницата на общината и се поставят на видно място в сградата на Общинска администрация – Рудозем. При постъпили предложения относно стратегията и програмата, същите се комплектоват заедно с предложението по разглеждането им от общински съвет”.

**§ 4. В чл. 22, ал. 1 се изменя така:**

„(1) Свободни нежилищни имоти или части от тях - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, включително гаражи и ателиета могат да се отдават под наем на трети лица чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Глава шеста от тази наредба, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс.”

**§ 5. В Чл. 25, ал. 1 се изменя така:**

„(1) Със заповед на кмета на общината могат да бъдат предоставяни безвъзмездно и без търг или конкурс свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост за нуждите на политически партии, които имат парламентарна група или достатъчен брой народни представители да образуват такава”.

**§ 6. В Чл. 25, ал. 4 се отменя**.

**§ 7. Чл. 36 се изменя така:**

„Чл.36.При разпореждане с имот – общинска собственост, приобретателите - физически или юридически лица, заплащат дължимите данъци, такса по чл. 111 от ЗМДТ и съответните разходите на общината за изготвяне на пазарна оценка”.

**§ 8. Създава се нов чл. 39а със следното съдържание:**

„Чл.39а.(1) Продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост на държавата се извършва без търг или конкурс след решение на общинския съвет.

(2) Министърът на регионалното развитие и благоустройството, Областния управител или упълномощени от тях лица отправят писмено искане до кмета на общината, който внася предложение за разглеждане от общинския съвет.

(3) Общинският съвет приема решение по ал.1 и утвърждава пазарната цена, определена от оценител на имоти, по която да бъде извършена продажбата, която не може да бъде по-ниска от данъчната оценка.

(4) Въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед, в която определя срок за внасяне на цената не по-малък от 7 дни от датата на връчването й.

(5) След внасяне на цената кметът на общината сключва договор”.

**§ 9. Създава се нов чл. 39б със следното съдържание:**

„Чл.39б. (1) Продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост на друга община се извършва без търг или конкурс след решение на общинския съвет.

(2) Кметът на общината по ал.1 или упълномощено от него лице отправя писмено искане до кмета на общината, придружено с решение на съответния общински съвет.

(3) Кметът на общината внася предложение за разглеждане от общинския съвет.

(4) Общинският съвет приема решение по ал.1 и утвърждава пазарната цена, определена от оценител на имоти, по която да бъде извършена продажбата, която не може да бъде по-ниска от данъчната оценка.

(5) Въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед, в която определя срок за внасяне на цената не по-малък от 7 дни от датата на връчването й.

(6) След внасяне на цената кметът на общината сключва договор”.

**§ 10. В чл. 42, ал. 2 се изменя така:**

„(2) Замяна на имот – частна общинска собственост, включително гаражи и ателиета, или на право на строеж върху имот – частна общинска собственост, с имот или с право на строеж – собственост на физически лица или на юридически лица, може да се извърши, когато:”

**§ 11. В чл. 43 се създават се нови ал. 6 и ал. 7 със следното съдържание:**

„(6) Възмездното и безвъзмездно право на строеж по ал. 3 и ал. 5 се учредява въз основа на мотивирано искане, отправено до кмета на общината, придружено с решение за регистрация и други документи, удостоверяващи горните обстоятелства”.

“(7) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно – на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор за учредяване право на строеж”.

**§ 12. Създава се нов чл. 43а със следното съдържание:**

„Чл. 43а. (1) Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда - частна общинска собственост, или на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява при условията и по реда на чл. 43.

(2) Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради – етажна собственост, или на техните сдружения по реда на чл.183, ал. 2 и 3 от ЗУТ, по пазарни цени определени от общинския съвет.

(3) Искането по ал. 1 и 2 за учредяване право на строеж се придружава от виза за проектиране.

(4) Безвъзмездно право на надстрояване и/или на пристрояване може да се учреди при условията на чл. 43, ал. 4 и ал. 5 от тази наредба.

(5) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно – на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор за учредяване право на надстрояване и/или на пристрояване”.

**§ 13. В чл. 45 се създават се нова ал. 2 със следното съдържание:**

„(2) Право на ползване върху недвижим имот-частна общинска собственост се учредява на физически и юридически лица въз основа на отправено писмено искане до кмета на общината с предложение, което може да съдържа:

1.характеристика на недвижимия имот, местонахождение, предназначение, кубатура и етажност, съгласно архитектурен проект, благоустройствени показатели и фактическо ползване на имота;

2. нуждите, за които ще се използва;

3. лица, определени за страна при учредяването право на ползване;

4. срок за учредяване правото на ползване и др.”

**§ 14. В чл. 45 досегашните ал. 2, ал. 3, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 стават съответно ал. 3, ал. 4, ал. 5, ал. 6 и ал. 7.**

**§ 15.** **В Чл. 47, ал. 6 се изменя така:**

„(6) След плащане на пазарната цена, дължимите данъци, такса по чл. 111 от ЗМДТ и съответните разходите на общината за изготвяне на пазарна оценка, в посочения в заповедта по ал.1 срок, кметът на общината сключва договор”.

**§ 16. В Чл. 47, ал. 7 се изменя така:**

„(7) Когато плащането не се извърши в определения срок, преписката се прекратява”.

**§ 17. В Чл. 62, ал. 2 се създава нова точка 3а със следното съдържание:**

„3а. стъпка за наддаване;”

**§ 18. В Чл. 62, ал. 3 се изменя така:**

„(3) Със заповедта по ал.1 се утвърждават и тръжната документация, проекта на договор като част от нея, условията за оглед на обекта, съставът на комисията по провеждането на търга и крайният срок за приемане на заявленията за участие”.

**§ 19. В Чл. 64, ал. 1 се изменя така:**

„(1) Комисията по провеждането на търга се състои от 3 до 5 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист. Кметовете на кметства или определени от тях служители се включват в състава на комисиите по провеждането на търга в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на кметството се извършва от кмета на общината. Съставът на комисията се определя със заповед на кмета на общината”.

**§ 20. В Чл. 64, ал. 5, т. 1 се изменя така:**

„1. лица, които са заинтересовани от изхода на търга и имат с някои от участниците в процедурата отношения, пораждащи основателни съмнения за тяхното безпристрастие”.

**§ 21. В Чл. 64, ал. 6 се изменя така:**

„(6) В случай, че лица по ал.5 бъдат включени в състава на тръжната комисия, те са длъжни незабавно след връчване на заповедта да си направят писмен отвод.”

**§ 22. В Чл. 64 се създава нова ал. 7 със следното съдържание:**

**“**(7) За удостоверяване липсата на обстоятелствата по ал. 5, лицата от състава на тръжната комисия попълват декларация”.

**§ 23. В Чл. 71, ал. 1 се изменя така:**

„(1) При публичен търг с явно наддаване председателят на комисията обявява първоначалната цена, от която започва наддаването и стъпката за наддаване, определени със заповедта на кмета на общината за откриване на процедурата”.

**§ 24. В Чл. 71 се създава нова ал. 5 със следното съдържание:**

„(5) В случай, че участника в търга е само един, участника се обявява за спечелил по начална тръжна цена, увеличена с две стъпки за наддаване”.

**§ 25. В Чл. 78, ал. 3 се изменя така:**

„(3) Редовно подадените оферти се класират според размера на предложената цена за обекта. В случай, че двама или повече кандидати са предложили еднаква най-висока цена, търгът завършва с явно наддаване между тях, като наддаването започва от предложената цена. Стъпката за наддаване се определя със заповедта на кмета на общината за откриване на процедурата”.

**§ 26. В Чл. 80, ал. 3 се изменя така:**

“(3) В срок от 7 (седем) работни дни след влизане в сила на заповедта по ал.1 участникът, спечелил търга е длъжен да внесе цената, дължимите данъци, такса по чл. 111 от ЗМДТ и съответните разходите на общината за изготвяне на пазарна оценка. Внесеният депозит се приспада от цената”.

**§ 27. В Чл. 83, ал. 2 се изменя така:**

„(2) Със заповедта по ал.1 се утвърждават условията за оглед на обекта, съставът на комисията по провеждането на конкурса и крайният срок за приемане на предложенията за участие”.

**§ 28. В Чл. 83, ал. 3 се изменя така:**

„(3) Комисията по провеждането на конкурса се състои от 3 до 5 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист. Кметовете на кметства или определени от тях служители се включват в състава на комисиите по провеждането конкурса в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на кметството се извършва от кмета на общината”.

**§ 29. Чл. 88 се изменя така:**

Чл.88. Въз основа на доклада по чл.83, кметът на общината издава заповед,с която обявява спечелилия конкурса,цената и условията на плащането. Заповедта се връчва на спечелилия по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

**§ 30. В Чл. 97, ал. 2 се изменя така:**

(2) Актовите книги за общинските имоти са общодостъпни. Справки могат да се получат в сградата на Общинска администрация – Рудозем, след устно или писмено заявление.

**§ 31.** ВТарифа за определяне на началния размер на месечния наем за 1 кв.м. при предоставяне на общински помещения и терени към Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, **сумите записани в първа колона на т. 26 „Административни офиси” се изменят така:**

**„4,50 лв.”**

**„2,30 евро”**

 *Приложения:*

1. Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество;
2. Мотиви към проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество;
3. Разпечатка от интернет страницата на Община Рудозем;
4. Справка по чл. 26, ал. 5 от Закона за нормативните актове.

СБ/

