

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от КРАСИМИР КОСТОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Изменение и допълнение на *Наредбата за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество*

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Предлагам на вниманието Ви, проект за изменение и допълнение на *Наредбата за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество*.

МОТИВИ:

Действащата *Наредба за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество* регламентира, че решение за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се взема от общинския съвет, за отдаване под наем на имоти публична общинска собственост и за разпореждане с имоти частна общинска собственост, **с изключение на учредяване право на строеж за гаражи**. В одитен доклад на Сметната палата № 0200004012 за извършен одит за съответствие при финансовото управление на Община Шумен за периода от 01.01.2011 г. до 31.12.2011 г., приет с Разпореждане № 031/31.01.2013 г. е констатирано, че в чл. 45, ал. 1

от *Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество* е предвидена възможност за учредяване право на строеж със заповед на кмета без решение от общинския съвет, в противоречие на разпоредбата на чл. 37 от ЗОС. В изпълнение на дадените от Сметната палата на Р България препоръки, с предходна докладна записка е предложен проект за изменение и допълнение на НРПУРОИ. За да се синхронизират текстовете в двете наредби се налага изменение и на *Наредбата за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество*.

Освен това, Наредбата предвижда, че решение за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имоти или части от имоти частна общинска собственост се взема от кмета на общината, включително и за имотите, предоставени за управление на общинските предприятия и обслужващите звена. Тъй като, след приемането на Наредбата през 2008г., голяма част от едноличните общински дружества бяха преобразувани в общински предприятия, тази уредба натовазва общинската администрация (отдел „Управление на общинската собственост“) с провеждане на всички процедури за отдаване под наем, за което няма административен капацитет. Това налага изменение на Наредбата и предвиждане на възможност, общинските предприятия и обслужващите звена, да провеждат процедурите за публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имоти или части от имоти общинска собственост, които са им предоставени за управление.

Предвид, настъпилата икономическа криза в страната след приемането на Наредбата през 2008г., считам за целесъобразно в нея да се предвидят текстове, за разсрочване на плащането при сделки за продажба на общински имоти над определена стойност, по аналог на текстовете приети през 2011г. в *Правилника за приложение на закона за държавната собственост*. Това би облекчило в значителна степен бизнеса при закупуване на общински имоти.

С оглед на изложените мотиви, предлагам Общински съвет – Шумен вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал.2 от ЗМСМА, Общински съвет – Шумен **ИЗМЕНЯ И ДОПЪЛВА** *Наредбата за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане*

с общинско имущество, приета с Реш. 198 от 25.09.2008 г. на Общински съвет – Шумен, както следва:

§1. В чл.2. се правят следните изменения и допълнения:

1. Алинея (1) се изменя така:

„(1)При условията и реда на тази наредба се провеждат:

1. Публичните търгове и публично оповестените конкурси за разпореждане с имоти частна общинска собственост;

2. Публичните търгове и публично оповестените конкурси за разпореждане с имоти, внесени от общината, като непарични вноски в капитала на търговски дружества с общинско участие, освен ако с решение на общинския съвет е предвидино друго.

3. Търговете за продажба на движими вещи на стойност над хиляда лева.

4. Публичните търгове и публично оповестените конкурси за отдаване под наем на:

4.1. имоти общинска собственост;

4.2. имоти включени в капитала или предоставени за управление на едноличните търговски дружества с общинско имущество;

4.3. имоти, внесени от общината като непарични вноски в капитала на търговски дружества с общинско участие, освен ако с решение на общинския съвет е предвидино друго;

4.4. имоти или части от имоти, общинска собственост, предоставени за управление на юридически лица, общински предприятия и обслужващи звена на общинска бюджетна издръжка.”

2. Създава се нова алинея (2):

„(2) Наредбата не се прилага:

1. при отдаване под наем на имоти общинска собственост:

1.1. за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП;

1.2. за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации;

1.3. за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза при условие, че общинският съвет е определил с решение наемателя;

1.4. необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности при условие, че общинският съвет е определил с решение наемателя.

1.5. за които в специални закони е предвиден друг ред.

2. при разпореждане с имоти общинска собственост:

2.1. чрез дарение или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;

2.2. чрез продажба на земя на собственика на законно построена върху имота сграда;

2.3. чрез продажба на държавата или на друга община;

2.4. прекратяване на съсобственост чрез продажба на общинските части, замяна или реална делба;

2.5. когато лицата, с които може да се извърши сделката, са определени в закон.

§2. Чл.4. се изменя така:

„Чл.4. Решение за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се взема:

1. от общински съвет:

1.1. при отдаване под наем на имоти публична общинска собственост;

1.2. при разпореждане с имоти частна общинска собственост.

2. от управителя, съответно от директора на търговски дружества с общинско имущество, общински предприятия, други юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка:

2.1. при отдаване под наем на имоти частна общинска собственост, които са им включени в капитала или са им предоставени за управление;

2.2. при разпореждане с имоти, внесени от общината като непарична вноска в капитала на търговско дружество с общинско участие, освен ако с решение на общинския съвет е предвидено друго.

3. от кмета на общината във всички останали случаи.

§3. Чл.5. се изменя така:

„Чл.5. (1) В изпълнение на решението на общинския съвет по чл. 4 т. 1, кметът на общината издава заповед за организацията и провеждането на търга. В останалите случаи заповедта се издава от органа по чл. 4, т.2 и 3.

(2) Заповедта по ал.1 трябва да съдържа :

1. Наименование и описание на предмета на търга;
2. Вид на търга;
3. Мястото, деня и часа на провеждане на търга;
4. Начална цена;
5. Размер на депозита и крайния срок за внасянето му;
6. Начин на плащане на цената и изискваните обезпечения;
7. Размер и начин на плащане на таксата за получаване на тръжната документация и мястото, където тръжната документация може да се получи;
8. Мястото и срока за подаване на предложението;
9. Деня и часа за провеждане на втори търг в случаите по чл.10, ал.2;
10. Предварителните квалификационни изисквания към участниците в търга - в случаите, в които са поставени такива изисквания.
11. Други условия.

(3) Със заповедта се утвърждава тръжната документация и проекта за договор като част от нея. Тръжната документация трябва да съдържа:

1. Обстоятелствата по ал.2 с конкретни данни за всяко от тях;
2. Времето и начина на оглед на обекта;
3. Изчерпателен списък на документите, които следва да бъдат представени от кандидатите за участие в търга;
4. Основанията, при които тръжната комисия декласира съответния участник.

(4) Преди провеждане на търга кметът, съответно органът по чл.4 т.2 издава отделна заповед, с която назначава комисия, която да го проведе, в състав от три до пет членове, като поне един от състава и следва да бъде правоспособен юрист. В състава на комисията се включва кметът на кметство, кметският заместник на населеното място или главният специалист на квартала, на чиято територия се намира имотът – предмет на търга.

(5) В заповедта за назначаване на тържната комисия се определят нейният председател и членовете, включително резервни членове.

(6) Решенията на комисията се вземат с мнозинство повече от половината от броя на членовете ѝ.”

§4. Чл.7.(1) се изменя така:

„**Чл.7.(1)** За провеждането на публичния търг се публикува обявление в поне един местен ежедневник, което съдържа данните по чл.5, ал.2, както и времето и начина за оглед на обекта.”

§5. Чл.9.(2) се изменя така:

„**Чл.9. (2)** В тридневен срок от провеждане на търга, комисията по чл. 5 ал.4 може да провери верността на декларираните от спечелилия търга участник обстоятелства. При констатиране на невярна информация, участникът се декласира, а внесената депозит се задържа. За спечелил търга се обявява следващият класирал се участник.”

§6. Чл.10.(2) се изменя така:

„**Чл.10. (2)** Когато на търга не се яви кандидат, търгът се обявява за не проведен и се провежда повторно в деня и часа, посочени в заповедта по чл.5, ал.2.”

§7. Чл.12.(3) се изменя така:

„**Чл.12.(3)** В случай, че в резултат на недопускането на участник по реда на ал.2 остане само един кандидат, търгът се провежда и участникът се обявява за спечелил търга по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тържна цена.”

§8. В чл.16. се правят следните изменения:

1. Алинея (3) се изменя така:

„(3) В срок 3 работни дни след провеждането на търга тържната комисия представя на кмета, съответно на органа по чл.4, т.2 протокола от търга.”

2. Алинея (4) се изменя така:

„(4) Кметът, съответно на органът по чл.4 т.2 със заповед определя спечелилия търга участник. Участниците в търга се уведомяват по реда на

Административно процесуалния кодекс за заповедта по предходното изречение.”

2. Алинея (5) се изменя така:

„(5) В срок 5 работни дни след изтичането на срока за обжалване на заповедта по ал. 3 кметът, съответно на органът по чл.4, т.2 освобождава депозитите на участниците, като депозитът на спечелилия търга и втория класиран се задържат като гаранция за сключване на договора и се прихващат от цената. В случай, че от участник в търга бъде подадена жалба срещу заповедта по ал. 3, кметът, съответно на органът по чл.4, т.2 задържа и неговия депозит до окончателното приключване на производството по жалбата.”

§9. Чл.17.(1) се изменя така:

„**Чл.17.(1)** Участниците в търга могат да оспорват заповедта по чл. 16 ал. 4 по реда на Административно процесуалния кодекс в четиринадесет дневен срок от датата на уведомлението.”

§10. В чл.18. се правят следните изменения и допълнения:

1. Алинея (1) се изменя така:

„(1) В четиринадесет дневен срок от получаване на уведомлението по чл. 17, ал. 2, спечелилият търга участник е длъжен да заплати дължимите за сделката данъци, такси и режийни разноски.”

2. Алинея (2) се изменя така:

(2) В седемдневен срок след заплащане на сумите по ал.1, кметът или съответно органът по чл.4, т.2 сключва договор със спечелилия търга участник.”

3. Алинея (3) се изменя така:

„(3) В случай, че спечелилият търга, не заплати дължимите суми и/или не подпише договора, депозитът се задържа и комисията в срок не по-късно от един месец от изтичане на срока по чл.18, служебно обявява за спечелил търга участника, предложил следващата по размер цена. Ако и вторият участник след покана откаже да заплати дължимите суми и да сключи договор, внесеният от него депозит се задържа в полза на Община Шумен.”

4. Създава се нова алинея (4):

„(4) В случаите по ал.3, както и при случаите на чл.9, ал.2, кметът или съответно органът по чл.4, т.2 изпраща писмена покана на участника, предложил следващата по размер цена за сключване на договор. При отказ или неявяване в седем дневен срок от получаване на поканата може да се обяви нов търг.”

§11. Чл.19. се изменя така:

„(1) В случай че, при провеждане на търг за продажба на имоти - частна общинска собственост се е явил един кандидат и е предложил цена над 500 хил лв., плащането на цената може да бъде разсрочено по искане на спечелилия търга участник за срок до една година от влизането в сила на заповедта по чл.16,ал.4, като плащането се извършва на равни месечни вноски. За периода на разсрочването купувачът дължи лихва в размер на основния лихвен процент плюс 1 пункт. При забава на плащане от страна на купувача той дължи законната лихва.

(2) Заявлението за разсрочено плащане се подава в срока по чл.18, ал.1 до кмета на общината, който определя срока на разсрочването.

(3) При разсрочено плащане спечелилият търга участник е длъжен да застрахова имота в полза на общината за периода на разсрочването, ако той е застроен, и да внесе първата месечна вноска, всички дължими за сделката местни данъци, такси и режимни разноски в 14-дневен срок от съобщаването по ал. 2. Когато спечелилият търга участник не застрахова имота в полза на общината за периода на разсрочването, ако той е застроен, и не внесе първата месечна вноска, дължимите данъци, такси и режимни разноски в 14-дневния срок от съобщаването на съгласието, се счита, че се е отказал от сключването на сделката.

(4) При забава за плащане на дължима месечна вноска повече от два месеца, се счита, че спечелилият търга се е отказал от сключването на сделката. В този случай платеният депозит, данъци, такси, лихви и режимни разноски се задържат.

(5) При условията на разсрочено плащане внесеният депозит от спечелилия търга участник се приспада от последната вноска.

(6) Въз основа на влязлата в сила заповед по чл.16, ал.4 и представени от купувача документи за застраховане на имота в полза на общината за периода на разсрочването, ако той е застроен, платена първа месечна вноска, данъци, такси и режимни разноски, кметът сключва в 7-дневен срок предварителен договор за продажба на имота.

(7) В 7-дневен срок от изплащане на последната вноска кметът сключва окончателен договор, с който се прехвърля собствеността на купувача.

§12. Чл.20. се изменя така:

„Чл.20. (1) В изпълнение на решението на общинския съвет по чл. 4 т. 1, кметът на общината издава заповед за организацията и провеждането на конкурса. В останалите случаи заповедта се издава от органа по чл. 4, т.2 и 3.

(2) Заповедта по ал.1 трябва да съдържа :

1. Наименование и описание на предмета на конкурса;
2. Началната конкурсна цена;
3. Размерът на депозита;
4. Мястото и размерът на таксата за получаване на конкурсната документация, както и мястото, срока и реда за подаване на предложенията;
5. Времето и начина за оглед на обекта;
6. Условието за провеждане на конкурса, които могат да са:

6.1. Условия за запазване предмета на обекта;

6.2. Условия за извършване на инвестиции;

6.3. Условия за опазване и възстановяване на околната среда;

6.4. Условия за провеждане в обекта на определен вид дейности и мероприятия (изложби, базари и др.) с национално или общинско значение;

6.5. Други условия.

(3) Със заповедта се утвърждава конкурсната документация и проекта за договор като част от нея. Конкурсната документация трябва да съдържа:

1. Обстоятелствата по ал. 2 с конкретни данни за всяко от тях;
2. Изчерпателен списък на документите, които следва да бъдат представени от кандидатите за участие в конкурса;
3. Основанията, при които конкурсната комисия декласира съответния участник.
4. Критериите, по които комисията ще извърши оценяването и класирането на кандидатите.

(4) Преди провеждане на конкурса кметът, съответно органът по чл.4 т.2 издава отделна заповед, с която назначава комисия, която да го проведе, в състав от три до пет членове, като поне един от състава и следва да бъде правоспособен юрист. В състава на комисията се включва кметът

на кметство, кметският наместник на населеното място или главният специалист на квартала, на чиято територия се намира имотът – предмет на конкурса.

(5) В заповедта за назначаване на конкурсната комисия се определят нейният председател и членовете, включително резервни членове.

(6) Решенията на комисията се вземат с мнозинство повече от половината от броя на членовете ѝ.”

§13. Чл.22. се изменя така:

„**Чл.22.** За провеждането на публичния конкурс се публикува обявление в поне един местен ежедневник, което съдържа обстоятелствата по чл.20.”

§14. Чл.26. се изменя така:

„**Чл.26.** Когато в определения срок постъпи предложение само от един кандидат или не постъпи предложение, срокът за подаване на предложения за участие в конкурса може да се удължи със заповед на кмета, съответно на органа по чл.4, т.2 до 14 дни, като обявата се публикува повторно.”

§15. Чл.27.(1) се изменя така:

„**Чл.27.(1)** Предложенията се събират и съхраняват в деловодството, като в специален регистър се отбелязва техния входящ номер, датата и часа на тяхното постъпване.”

§16. Чл.33. се изменя така:

„**Чл.33.** Председателят на комисията представя протокола на кмета на общината, съответно на органа по чл.4, т.2 в двуседмичен срок след изтичане на срока за подаване на предложенията.”

§17. Чл.34. се изменя така:

„**Чл.34.(1)** Кметът на общината, съответно органът по чл.4, т.2 в седемдневен от получаването на протокола, определя със заповед класираният участник, спечелил конкурса.

(2) За спечелил конкурса се обявява кандидата, класиран от комисията на първо място. Кметът на общината, съответно органът по чл.4, т.2 може да отхвърли всички предложения и да насрочи нов конкурс.

(3) Участниците в конкурса се уведомяват по реда на Административно процесуалния кодекс за заповедта по ал.1.

(4) В срок 5 работни дни след изтичането на срока за обжалване на заповедта по ал. 1 кметът, съответно на органът по чл.4, т.2 освобождава депозитите на участниците, като депозитът на спечелилия конкурса се задържа като гаранция за сключване на договора и се прихваща от цената. В случай, че от участник в конкурса бъде подадена жалба срещу заповедта по ал. 1, кметът, съответно на органът по чл.4, т.2 задържа и неговия депозит до окончателното приключване на производството по жалбата.

§18. Чл.36. се изменя така:

„Чл.36.(1) В четиринадесет дневен срок след изтичане на срока за обжалване на заповедта по чл.34, ал.1 и заплащане на дължимите суми, кметът, съответно на органът по чл.4, т.2 сключва договор със спечелилия конкурса участник.

(2) Договорът се сключва в писмена форма и в него задължително се включват условията, при които е спечелен конкурса.

(3) В случай, че спечелилият конкурса, откаже да изплати дължимите суми и подпише договора, депозитът се задържа и кметът, съответно органът по чл.4, т.2 , в срок не по-късно от един месец от изтичане на срока по ал.1, може да определи за спечелил конкурса друг класиран се кандидат. Ако и вторият класиран кандидат откаже да подпише договора, може да се насрочи нов конкурс.

(4) В случаите по ал.3, кметът или съответно органът по чл.4, т.2 изпраща писмена покана на втория класиран участник, за сключване на договор. При отказ или неявяване на кандидата, в 7-дневен срок от получаване на поканата може да се обяви нов конкурс.

КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:

/К.КОСТОВ/

ПРЕДЛОЖИЛ,
ЗАМ.-КМЕТ”СВИР”:

/инж.М. КИРОВ/