



О Б Щ И Н А Е Л Е Н А

Н А Р Е Д Б А

ЗА РЕДА ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

*Приета с Решение № 39/30.04.2014 г. по Протокол № 5 от 30.04.2014 г. на
Общински съвет - Елена*

Елена 2014 година

ГЛАВА ПЪРВА. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1 С тази наредба се определя редът за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на община Елена. С наредбата се определят и правомощията на общинския съвет, кмета на общината, кметовете на кметства и кметските заместници, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и специалните закони.

Чл.2 (1) Наредбата не се прилага за:

1. общински имоти, предмет на разпореждане по Закона за приватизация и следприватизационен контрол;

2. общинско имущество, включено в капитала на търговски дружества;

3. предоставяне на концесии върху обекти - публична общинска собственост;

4. отдаване под наем и продажба на общинските жилища;

5. отдаване под наем и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд.

(2) Редът за управление и разпореждане с имотите по предходната алинея се урежда в специални наредби.

Чл.3 (1) Общинската собственост се управлява в интерес на населението в общината и в изпълнение на мандатната Стратегия за управление на общинската собственост и Общинския план за развитие, под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

(2) Общинският 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. нуждата на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

(3) Общинската собственост се използва съобразно предназначението ѝ и за нуждите, за които е предоставена.

Чл.4 (1) За изпълнение на целите, принципите и приоритетите на мандатната Стратегия, общинският съвет ежегодно, преди приемането на годишния бюджет на общината, по предложение на кмета на общината приема годишна Програма, която може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет. Програмата е в съответствие с общинския план за развитие и съдържа:

1. прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането на общинската собственост;

2. описание на имотите, които се предвижда да бъдат отдадени под наем, да бъдат предложени за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества с общинско имущество, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на 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 и способите за тяхното придобиване;

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

(2) Най-малко един път в годината, кметът на общината съставя и предоставя на общинския 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) Кметът на общината предоставя проектите за стратегия и програма за публично обсъждане от населението, като оповестява датата на обсъждането най-малко 7 дни предварително в местните средства за масово осведомяване. Публичното обсъждане се провежда по ред, определен от общинския съвет. За постъпилите предложения се съставя протокол, който се прилага като неразделна част на проектите за стратегия и програма при внасянето му от кмета на общината за разглеждане от общинския съвет.

(4) Приетите проекти и промените в тях се обявяват по реда на предходната алинея, в 14-дневен срок от приемането им.

(5) Стратегията и програмата по ал.1, както и промените в тях се обявяват на населението чрез поставяне на обява на таблото в сградата на Общинска администрация и на интернет страницата на общината.

Чл.5 (1) Общинската собственост е публична и частна.

(2) Промяна в предназначението на обектите на общинската собственост от публична в частна, се извършва с решение на общинския съвет, взето с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците, а от частна в публична – с повече от половината от общия им брой.

(3) Определянето на имоти и вещи за публична общинска собственост се извършва с решение на общинския съвет, взето с мнозинство - повече от половината от общия брой на съветниците.

(4) Предложенията по предходните алинеи се правят в писмена форма (от лицата, които имат право да внасят проекти за решения в общинския съвет) и съдържат:

1. вида и местонахождението на недвижимия имот, акт за общинска собственост (ако е съставен такъв);
2. мотиви, обосноваващи предложението;
3. скица от действащия подробен устройствен план, а в случаите по ал.6 – и задание със скица-предложение.

(5) В общи или подробни устройствени планове или техни изменения, може да се предвижда промяна на публична общинска собственост в частна общинска собственост, след решение на общинския съвет.

(6) Общинският съвет дава предварително съгласие за изработване на подробни устройствени планове, засягащи имоти – общинска собственост, предвиждащи нови мероприятия, водещи до промяна статута на имота от публична в частна общинска собственост или от частна в публична общинска собственост, независимо от техния обхват.

(7) Промяна в предназначението на общинските имоти, което не води до промяна в характера на собствеността от публична в частна, се извършва с решение на общинския съвет, взето с обикновено мнозинство.

(8) Застроените имоти – публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения.

(9) Общинският съвет определя имотите – частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове по ал.8.

(10) Кметът на общината определя вещите – общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане.

(11) Застрахователните вноски се предвиждат по бюджетите на общината или на съответните организации и юридически лица на бюджетна издръжка, на които имотите и вещите по ал.ал. 8 - 10 са предоставени за управление.

(12) Застрахователните вноски за имотите и вещите по ал.ал. 8 - 10, предоставени под наем, за ползване или на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

(13) Общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост.

Чл.6 (1) Общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост.

(2) Въз основа на съставените актове за общинска собственост се съставят актови книги, които са общодостъпни и всяко лице може да получи справка по тях, срещу заплащане на такса за услугата, по тарифа определена от общинския съвет.

(3) В случаите, когато исканата справка не представлява фактическа трудност и не се налага издаването на служебно удостоверение, информацията може да бъде и устна. В случаите на отказ да бъде регистрирано или незабавно удовлетворено искането, лицето може да подаде писмено заявление.

(4) В случаите, когато се налага справка по досието към акта за общинска собственост или се иска писмено удостоверение за наличието на определени документи или обстоятелства, лицето подава писмено заявление за справка.

(5) В 2-седмичен срок от датата на подаване на заявлението по ал.4 компетентната дирекция издава служебно удостоверение, копие от искания документ или мотивиран отказ.

(6) Ако в срока по ал.5 компетентната дирекция не представи исканата справка се счита, че е налице мълчалив отказ .

Чл.7 (1) В общината се създават и поддържат следните публични регистри:

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

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

3. регистър за разпоредителните сделки с имоти, общинска собственост, в който се вписват данни за: решението на общинския съвет за разпореждане с общински имоти; данните по АОС, видовете на разпоредителните сделки; пазарната оценка, данъчната оценка, оценката, определена от общинския съвет и крайната цена на сделката; начинът на разпореждане, насрещната страна на сделката и други данни, определени в конкретното решение на общинския съвет за дадена разпоредителна сделка;

(2) Създаването, поддържането в актуалност 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 наредба на министъра на регионалното развитие и министъра на правосъдието.

ГЛАВА ВТОРА. ПРИДОБИВАНЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ

Чл.8 (1) Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

(2) Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез възмездни способи с решение на общинския съвет:

1. покупко-продажба на имоти или части от тях;
2. при провеждане на отчуждителни процедури, предвидени по закон;
3. при изграждане на недвижими имоти на общинска земя или върху терени, където в полза на Общината е учредено право на строеж, надстрояване или пристрояване;
4. при учредяване в полза на общината на ограничени вещни права по силата на правна сделка, разрешена от закона;
5. замяна на имот – частна общинска собственост с имот собственост на физически и/или юридически лица се извършва само в посочени от закона случаи;
6. замяна на право на строеж върху имот - частна общинска собственост с имот - собственост на физически и/или юридически лица се извършва само в посочените от закона случаи;
7. при предоставяне на общината с акт на компетентен държавен орган;
8. в резултат на делба;
9. по реда на чл.15, ал.3 и чл.17, ал.3 от Закона за устройство на територията;
10. по давност;
11. обезщетение срещу учредено право на строеж или на друго ограничено вещно право върху имот – частна общинска собственост.

(3) С актове на кмета на общината собственост се придобива в следните случаи:

1. дарение от физически или юридически лица;
2. по давност;
3. по завещание;
4. чрез завладяване (заемане) на безстопанствени имоти на територията на общината, чиито собственик не може да бъде установен.

(4) Имуществото, останало след ликвидация на търговско дружество, на което общината е била едноличен собственик на капитала, преминава в собственост на общината.

Чл.9 (1) Дарения и завещания се приемат от кмета на общината при условията на чл.61, ал.2 от Закона за наследството.

(2) Кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице съставя и води публичен регистър за всички дарения. Регистърът съдържа номер по ред, номер на договор, стойност на дарението, условие/ срок и номер на писмото, с което дарителят е информиран за изпълнението на волята му съгласно договора. След писмено съгласие на дарителя в регистъра може да се впише неговото име или фирма.

(3) Дарения не се приемат от лице, които участва в обявени от общинската администрация търгове или конкурси или са в процедура по предоставяне на услуги или права от страна на общината в негова полза.

(4) Когато дарението е безвъзмездно предоставяне на услуги, чрез изпълнение на строителни и монтажни работи, поддръжка, ремонт или разрушаване на сгради, почистване, озеленяване и други благоустройствени дейности, кметът на общината приема дарението с писмен договор и констативен протокол за извършената услуга. Стойността на дарението се удостоверява с финансово – счетоводни отчетни документи,

включително за стойността на вложените материали и труд, които се прилагат към договора за дарение.

Чл.10 Кметът на общината, в рамките на предвидените по бюджета средства, сключва договори за доставка на машини, съоръжения, технологично оборудване, транспортни средства и други дълготрайни активи, съгласно изискванията на Закона за обществените поръчки.

Чл.11 (1) Движимите вещи, необходими за административни и стопански нужди, се придобиват от общината чрез договор, сключен от кмета или от определени от него длъжностни лица, съгласно изискванията на Закона за обществените поръчки.

(2) Движимите вещи, необходими за административни и стопански нужди на звената, работещи на самостоятелна бюджетна сметка, се придобиват от ръководителя на звеното или определени от него длъжностни лица, съгласно изискванията на Закона за обществените поръчки.

Чл.12 При изтичане на давностния срок по чл. 67 от Закона за собствеността и при нереализиране на отстъпеното право на строеж върху общинска земя, кметът на общината определя комисия, която да установи, че няма започнало фактическо строителство в парцела, въз основа на одобрени архитектурни проекти, издадени разрешения за строеж и протокол за строителна линия и ниво, след което предприема действия за разваляне на договора и за възстановяване на владението на общината.

ГЛАВА ТРЕТА. УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Раздел I. Общи разпоредби

Чл.13 (1) Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на имотите и вещите, предназначени за осъществяване функциите на общинския съвет и общинската администрация, както и имотите, които не са предоставени за управление по реда на чл.12 от Закона за общинската собственост.

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

(3) 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 или прилежащите му.

(4) Кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници упражняват контрол по управлението на имотите по чл.3, ал.2, т.2 и т.3 от Закона за общинската собственост по тяхното местонахождение.

(5) Поддържането и ремонтите на имотите и вещите - публична общинска собственост, се извършва от лицата, които ги управляват в рамките на предвидените за това бюджетни разходи, които се определят с ежегодния бюджет на общината.

Чл.14 (1) Имоти и вещи - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка могат да се предоставят след решение на Общинския съвет от Кмета на общината за безвъзмездно управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури за срок до 10 години. Кметът на общината издава заповед и сключва договор.

(2) Ръководителите на юридическите лица по ал.1 осъществяват управлението на публичната общинска собственост от свое име, за своя сметка и на своя отговорност в рамките на действащата нормативна уредба.

(3) Кметът на общината, кметовете на кметства и кметските заместници упражняват контрол по управлението на имотите по ал.1.

(4) Когато нуждата от предоставения имот отпадне преди изтичане на определения срок или той се използва в нарушение на разпоредбите на чл. 11 от ЗОС, имотът се отнема със заповед на кмета на общината.

Чл.15 (1) Имоти и части от имоти - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до десет години съобразно предназначението им и при условие, че не се препятства осъществяването на дейностите, за които са предоставени, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на общинския съвет.

(2) Първоначалната наемна цена при провеждане на търг или конкурс за отдаване под наем на имоти, публична общинска собственост, се определя от лицензиран оценител или по методика, приета от Общинския съвет.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса по ал.1, Кметът на общината издава заповед и сключва договор за наем.

(4) За временно ползване на части от терени - публична общинска собственост (тротоари, площади, улични платна, паркови площи и др.) към собствени или наети обекти с цел търговска дейност, собственикът или наемателят подава заявление по реда на Раздел V от Наредбата за преместваемите обекти на територията на община Елена, съгласно чл.56, ал.2 и чл.57, ал.1 от Закона за устройство на територията.

(5) След одобряване на заявлението по предходната алинея, ползвателят заплаща такса, определена с Наредбата за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги на територията на община Елена.

(6) Разполагането на самостоятелни преместваеми обекти с цел търговска дейност или рекламно-информационни елементи върху терени - публична общинска собственост (тротоари, площади, улични платна, паркови площи и др.) става по реда на Раздел V от Наредбата за преместваемите обекти на територията на община Елена, съгласно чл.56, ал.2 и чл.57, ал.1 от Закона за устройство на територията, срещу заплащането на такса, определена с Наредбата за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги на територията на община Елена.

(7) При предоставяне на терени или части от тях по реда на ал.4 и ал.6, кметът на общината издава заповед, а когато предоставянето е за срок по-дълъг от 30 дни, се сключва и договор с ползвателя.

(8) При възникване на необходимост от ползване на терените - публична общинска собственост, предоставени по реда на ал. 4 и ал.6, договърът по ал.7 се прекратява от кмета на общината с мотивирано едномесечно предизвестие, а в изключителни случаи - и без предизвестие.

Чл.16 (1) Имотите и вещите - публична общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена, с въведена система на делегирани бюджети, се управляват от директора на съответното училище или детска градина, респ. ръководителя на съответното обслужващо звено, като същите осъществяват управлението от тяхно име, за тяхна сметка и на тяхна отговорност в рамките на действащата нормативна уредба.

(2) Отдаването под наем на части от имоти – публична общинска собственост, предоставени безвъзмездно за управление на училища, детски градини и обслужващи

звена, се извършва от директорите на съответните заведения, след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на глава пета от тази наредба. Процедурата по провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се открива с решение на Общински съвет.

(3) Отдаването под наем за почасово или еднократно ползване на части от имоти по ал. 2, се извършва без търг или конкурс, от директора на съответното заведение.

(4) Договорът за наем с определения наемател се сключва от директора на съответното звено.

Раздел II. Управление на нежилищни имоти - частна общинска собственост

Чл.17 (1) Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на имоти - частна общинска собственост и безстопанствените имоти на територията на общината.

(2) Ръководителите на организациите и юридическите лица на бюджетна издръжка, както и на общинските предприятия, управляват недвижимите имоти частна общинска собственост, предназначени за здравни, образователни, просветни и социални нужди от местно значение, предоставени им за управление от общинския съвет.

Чл.18 (1) Свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем за срок до десет години, след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс.

(2) Въз основа на резултатите от публичния търг или публично оповестения конкурс, кметът на общината или упълномощен от него заместник - кмет сключва договор, чийто срок не може да бъде по-дълъг от 10 години. Наемното правоотношение се прекратява по реда на чл.15 от Закона за общинската собственост, Закона за задълженията и договорите или други основания, предвидени в договора.

Чл.19 (1) Отдаването под наем на терени - частна общинска собственост за поставяне на преместваеми обекти с цел търговска дейност, които не са поставени пред собствен или нает обект с идентична (аналогична) дейност, на гаражни клетки и рекламни информационни елементи, се извършва след публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината сключва договор, чийто срок не може да бъде по-дълъг от десет години.

Чл.20 Първоначалната наемна цена при провеждане на търг или конкурс за отдаване под наем на имоти, частна общинска собственост, се определя от лицензиран оценител или по методика, приета от Общинския съвет.

Чл.21 (1) С решение на Общинския съвет могат да бъдат отдавани под наем свободни нежилищни помещения - частна общинска собственост, без търг или конкурс, на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, както и за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението.

(2) Кметът на общината сключва договор за наем при условия определени с решението от Общинския съвет по ал. 1.

(3) Срокът за наемните правоотношения по ал. 1 не може да бъде по-дълъг от 10 години.

(4) Не се предоставят помещения на организациите по ал.1, които не са уредили задълженията си към общината.

Чл.22 (1) Със заповед на Кмета на общината се предоставят помещения под наем - частна общинска собственост на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, без търг или конкурс, след решение на общинския съвет.

(2) Искането се подава от централното ръководство на политическата партия и към него се прилага:

1. Решение за регистрацията на политическата партия;
2. Декларация, че политическата партия няма данъчни и облигационни задължения с настъпил падеж към община Елена.

(3) При наличие на помещения, Кметът на общината издава заповед за настаняване въз основа на която се сключва договор за наем със срок до края на мандата на съответното Народно събрание.

(4) Не се предоставят помещения на организации по ал. 1, ако те не са изпълнили задълженията си към общината, произтичащи от ползване на други общински имоти.

(5) Предоставените помещения на политическите партии не могат да се пренаемат, да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, както и да се използват за стопанска дейност.

(6) Наемната цена е по тарифа, приета с решение на общинския съвет.

Чл.23 (1) Със заповед на кмета на общината без търг или конкурс, след решение на общинския съвет, се предоставят помещения - частна общинска собственост под наем на общинските ръководства на синдикалните организации.

(2) Исканията по ал.1 се подават чрез деловодството на общината, с данни за съдебната регистрация и за лицата, които представляват организацията по ал.1, с посочване на специалното законово основание, както и с доказателства, че отговарят на условията, посочени в специалните закони, с документи, доказващи, че не са налице отрицателните условия, предвидени в чл.15, ал.1, т.5 Закона за общинската собственост.

(3) Договорите по предходната алинея се сключват за срок до десет години. Наемната цена е по тарифа, приета с решение на общинския съвет.

(4) Не се предоставят помещения на организациите по ал.1, които не са уредили задълженията си към общината.

Чл.24 Поземлени имоти - частна общинска собственост, 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, могат да се отдават под наем за срока на ремонтно-строителните дейности на търговски дружества с решение на общинския съвет .

Чл.25 (1) Исканията по чл.чл. 21, 22, 23 и 24 се подават чрез деловодството на общината и се проучват от длъжностни лица, определени от Кмета на общината в едномесечен срок от постъпването им.

(2) Проектите за решения се подготвят от Кмета и се внасят за разглеждане в общинския съвет с мотивирани доклади.

(3) Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от Кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. Наемната цена е по тарифа, приета с решение на общинския съвет.

Чл.26 (1) При възникване на належаща общинска нужда, след решение на общинския съвет, наемателите на помещения по чл.21, ал.1, чл.22, ал.1, чл.23, ал.1 са длъжни да ги освободят в срок от три месеца от връчване на съобщението за освобождаване.

(2) При възникване на належаща общинска нужда, имотите по чл.24 се освобождават в едномесечен срок, за което кметът на общината издава заповед и уведомява ползвателя.

(3) Ако имотът не бъде освободен доброволно, той се освобождава по административен ред въз основа на заповед на кмета на общината, която се привежда в изпълнение със съдействието на органите на полицията.

(4) Заповедта по ал.3 може да се обжалва пред съответния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл.27 Договори за наем на имоти частна общинска собственост, сключени за срок по-кратък от 10 години и чийто срок не е изтекъл, по искане на наемателя могат да бъдат продължени за срок до 10 години с решение на общинския съвет, в случай че не са нарушавали договорните си задължения.

Чл.28 Контролът по изпълнение на договорите за наем се осъществява от кмета на общината.

Чл.29 Общинският съвет приема Тарифа, с която определя наемната цена на 1 кв.м. за помещенията отдавани на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, на общинските ръководства на синдикалните организации, на общинските ръководства на политическите партии и на търговските дружества, наемащи имоти по чл.21.

Чл.30 (1) Размерът на наемната цена за срока на наемното отношение се изменя при промяна на минималната работна заплата.

Чл.31 (1) Общината владее и управлява безстопанствените имоти на своята територия.

(2) В десетдневен срок от постъпване на сигнал в общинската администрация за наличие на безстопанствен имот по предложение на директора на компетентната дирекция, кметът на общината назначава комисия за установяване на безстопанствения имот.

(3) В състава на комисията се включват представители на заинтересованите дирекции. Комисията съставя констативен протокол за наличието на имота и за неговото състояние.

(4) Кметът на общината издава заповед за завладяване на имота. Заповедта съдържа мерки, които трябва да се проведат за привеждането му в състояние да бъде използван по предназначение.

(5) Завладеният безстопанствен имот се управлява, съобразно реда за управление на съответния вид имот, частна общинска собственост, указан в тази наредба или в наредбата по чл.45а от Закона за общинската собственост.

(6) След изтичане на десетгодишен срок от издаване на заповедта по ал.4 за завладяване на безстопанствения имот, кметът внася доклад до Общински съвет Елена, който с решение прогласява придобивната давност по отношение на завладения безстопанствен имот при условията на чл. 79, ал. 1 от ЗС. Докладът на кмета следва да съдържа данни за непрекъснатото владение върху имота, като договори за наем или други договори за управление, данни за ползване на имота от органите на общината или от юридически лица и звена на бюджетна издръжка и др.

Чл.32 Наемните правоотношения по чл.21, ал.1, чл.22, ал.1, чл.23, ал.1 и чл.25, ал.1 се прекратяват със заповед на кмета на общината, в която се посочва основаниято за прекратяване, събраните доказателства и срокът за опразване, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

Раздел III. Управление на движими вещи - общинска собственост

Чл.33 (1) Вещите - общинска собственост, имащи характер на краткотрайни материални активи, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически 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 със заповед на кмета на общината.

(2) Вещите - общинска собственост, имащи характер на дълготрайни материални активи, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически 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 със заповед на кмета на общината, след решение на общинския съвет, взето с обикновено мнозинство.

(3) Кметът на общината внася в Общинския съвет проект на решение заедно със становище с приложения към него мотивирано искане на заинтересуваното лице или организация; удостоверение, че то е на общинска бюджетна издръжка; списък на вещите - частна общинска собственост, с техните индивидуализиращи белези; количество и общата им балансова стойност.

(4) Вещите - частна общинска собственост, извън тези по ал.1 и ал.2, се предоставят под наем от Кмета на общината след провеждане на публично оповестен търг или публично оповестен конкурс по реда на Глава пета от настоящата наредба.

(5) Липсващите, унищожени или неправомерно повредените вещи, независимо от причината, при прекратяване на ползването се заплащат от ползвателя по сметка на общината по действащи пазарни цени за същите или сродни вещи към момента на прекратяването.

Раздел IV. Управление на ателиета и гаражи - частна общинска собственост

Чл.34 (1) Ателиетата за индивидуална творческа дейност и гаражи се отдават под наем от кмета на общината за срок не по-дълъг от десет години след решение на общинския съвет.

(2) Право за наемане на ателиетата за индивидуална творческа дейност имат лица, отговарящи едновременно на следните условия:

1. да са членове на творческа организация;
2. да упражняват творческа дейност;

3. да не притежават ателие или кабинет за творчески нужди, да не притежават вила годна за постоянно обитаване, да не са прехвърляли вилен имот или ателие на трети лица след 13.07.1990г.

(3) Отдаването под наем на ателиетата по ал.2 и на гаражи се извършва след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс.

(4) Кметът на общината сключва договорите за наем след проведената процедура по ал.3, в които се определят редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, срокът, наемната цена, санкциите и отговорностите при неизпълнение.

(5) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.15 от Закона за общинската собственост, Закона за задълженията и договорите или други основания, предвидени в договора.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА. РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ И ВЕЩИ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл.35 (1) Разпореждането с недвижими имоти - частна общинска собственост се осъществява чрез:

1. продажба на имоти или на идеални части от тях;
2. замяна на имоти или на идеални части от тях и на вещни права върху тях;
3. учредяване право на строеж, надстрояване и пристрояване - възмездно или безвъзмездно;
4. учредяване на вещно право на ползване - възмездно или безвъзмездно;
5. апортиране на собственост и вещни права в капитала на търговски дружества;
6. делба;
7. премахване на сгради, постройки и съоръжения.
8. дарение;
9. сделки по чл. 15, ал. 3 и чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията;
10. по силата на закон;
11. ликвидиране на съсобственост.

(2) Замяна по ал.1, т.2 се допуска само при :

- 1.прекратяване на съсобственост върху имоти между общината и трети 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) При разпоредителна сделка с общински имот по ал.1, физическите и юридическите лица заплащат на общината административни разноски, определени в Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Елена:

1. на имота, предмет на продажба, съответно на ограниченото вещно право, което се учредява;
2. на имота с по-висока пазарна оценка при замяна;
3. на реалния дял с по-висока пазарна оценка - при делба;
- 4.в случаите на безвъзмездни сделки.

(4) Средствата по ал.3 могат да се разходват за техническо оборудване на звената, извършващи сделките, за възнаграждения на допълнително привлечени експерти по условия и ред, определени от кмета на общината със заповед.

(5) В капитала на търговски дружества могат да се апортират само нежилищни имоти - частна общинска собственост или вещни права върху тях, след решение на общинския съвет. Оценката на имотите по ал.1, т.5 се извършва по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон.

Чл.36 (1) Разпореждането с движими вещи - частна общинска собственост се осъществява чрез:

1. продажба;
2. замяна;
3. предоставяне право на ползване;
4. дарение;
5. бракуване;
6. чрез други способи, определени в закон.

(2) Продажбата на вещи, които не са необходими за дейността на общината, се осъществява чрез публичен търг с явно наддаване.

(3) Замяна на вещи се извършва с договор, сключен от кмета на общината по реда и условията на Закона за задълженията и договорите.

Чл.37 (1) Разпоредителните сделки с имоти и вещни права се извършват въз основа на пазарни оценки, определени от оценител на имоти. Изготвянето на пазарната оценка се възлага от кмета на общината или определено от него длъжностно лице. В случая не се прилагат разпоредбите на Закона за обществените поръчки.

(2) Оценките се одобряват от Общински съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните. Общинският съвет може да определи и по-висока оценка, освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търговете и конкурсите не могат да бъдат по-ниски от определените от общинския съвет.

(3) Стойността на разходите, направени от общината за изготвяне на оценката, се възстановяват по сметка на общината от физическото или юридическото лице, с което се сключва разпоредителната сделка.

(4) При разпореждане с недвижими имоти не се допуска заплащането на цената изцяло или частично с компенсаторни инструменти.

Чл.38 (1) Договорите, с които се извършва разпореждане с недвижими имоти – частна общинска собственост, се сключват в писмена форма от кмета на общината и се вписват от службата по вписванията към Агенцията по вписванията по разпореждане на съдията по вписванията при районен съд, а при замени с държавни имоти – по местонахождението на държавния имот. Разходите по вписванията са за сметка на приобретателя.

(2) Договорите по предходната алинея се сключват след заповед на кмета на общината и внасяне на дължимите суми, данъци и такси от приобретателя.

(3) Заповедта на кмета съдържа описание на предмета на разпореждането, данни за приобретателя, дължимите суми, данъци и такси, нормативно определени съгласно действащото към момента на разпореждането законодателство и сроковете за плащане от приобретателя.

Чл.39 (1) Продажбата на нежилищни имоти - частна общинска собственост, се извършва в съответствие с предвижданията в годишната Програма по чл.4 от тази

наредба, след решение на общинския съвет, от кмета на общината, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, по ред определен с настоящата Наредба.

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

Чл.40 (1) Физически и юридически лица, притежаващи собственост върху законно построена сграда, изградена върху земя - частна общинска собственост, могат да придобият право на собственост върху земята без търг или конкурс, след решение на общинския съвет, като подадат молба до кмета на общината.

(2) Към молбата по ал. 1 заинтересуваните лица по ал. 1 прилагат :

1. документ за собственост върху построената сграда (договор за отстъпване на вещно право на строеж върху общинска земя) или удостоверение от общинската администрация, че сградата е завършена в груб строеж;

2. скица на имота с обяснителна записка , че сградата е построена в съответствие със строителните правила и норми и договора за ОПС с общината;

3. удостоверение за актуално състояние на юридическото лице;

4. удостоверение за наследници, ако е необходимо;

5. скица на имота от одобрена кадастрална карта, а в случаите, когато няма одобрена кадастрална карта – скица от действащия подробен устройствен план за имоти в урбанизирани територии;

Чл.41 (1) Въз основа на представените документи кметът на общината възлага изготвянето на оценка от оценител на имоти. Оценката представлява разликата между цената на правото на собственост върху земята и реализираното вече право на строеж върху нея, но не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на земята.

(2) След решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед, в която определя купувача, имота, цената и другите плащания. В едномесечен срок от връчване на заповедта, лицето заплаща дължимите суми. След представяне на документа за извършени плащания се подписва договор за продажба на земята.

Чл.42 (1) Продажбата на имот - частна общинска собственост се извършва без търг или конкурс след решение на общинския 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.

(2) Исканията по предходната алинея се подават чрез деловодството на общината и се проучват от длъжностни лица , определени от кмета на общината в едномесечен срок от постъпването им.

(3) Проектите за решения се подготвят от кмета и се внасят за разглеждане в общинския съвет с мотивирани доклади.

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

Чл.43 (1) Предварителният и окончателният договор по чл. 15, ал. 5 и чл. 17, ал. 5 от Закона за устройство на територията, се сключват по пазарни цени от кмета на общината.

(2) Предварителният договор по ал.1 се сключва от кмета на общината, без решение на общинския съвет въз основа на скица-предложение по чл.135 от ЗУТ, когато размерът на общинската земя, обект на прехвърляне, е с площ до:

1. в градовете – 50 кв.м.

2. в селата или в частите от тях с преобладаващо равнинен терен – 150 кв.м.,

3. в селата или в части от тях с преобладаващ стръмен терен – 100 кв.м.

(3) Предварителният договор по ал. 1 се сключва след решение на общинския съвет, когато размерът на общинската земя, обект на прехвърляне, надвишава указаните в ал.2 размери.

(4) Предварителният договор по ал. 1 съдържа пазарната цена на имотите, обект на прехвърляне и се сключва на основа скица-предложение за изменение на действащия подробен устройствен план. В предварителният договор се вписват условията по ал. 5, ал. 6 и ал. 7.

(5) В случай, че изменението на подробния устройствен план не влезе в сила шест месеца след сключването на предварителния договор, се извършва нова оценка на имотите, въз основа на която се сключва окончателния договор.

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

(7) Окончателният договор се сключва в срок от един месец 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 забава.

(8) Окончателният договор се вписва от службата по вписванията към Агенция по вписванията по разпореждане на съдията по вписванията при съответния районен съд.

Чл.44 (1) Продажбата на недвижим имот – частна общинска собственост, може да се извършва без провеждане на търг или конкурс, по искане на инвеститор получил сертификат за съответен клас инвестиция, след оценка и решение на общинския съвет, по местонахождението на инвестицията. Въз основа на решението кметът на общината издава заповед и сключва договор.

(2) Върху недвижими имот – частна общинска собственост може да се учредява възмездно ограничено вещно право без провеждане на търг или конкурс, по искане на инвеститор получил сертификат за съответен клас инвестиция, след оценка и решение на общинския съвет, по местонахождението на инвестицията. Въз основа на решението кметът на общината издава заповед и сключва договор.

(3) Оценка по ал.1 и ал.2 се извършват най-малко от двама независими оценители, като крайната пазарна цена не може да бъде по-ниска от средноаритметичната стойност на изготвените независими оценки. Продажбата по предходната алинея се извършва по пазарна оценка изготвена от независим лицензиран оценител. Въз основа на решението кметът на общината издава заповед и сключва договор. Органът по ал.1 и ал.2 може да възлага оценка на съответствието на размера на имота за целите на изпълнение на инвестиционния проект.

Чл.45 (1) Дарение на недвижим имот - частна общинска собственост, може да се извърши след решение на общинския съвет на:

1. инвеститори, получили сертификат за инвестиции от първи клас - при условията и по реда на чл.18, ал.1 и 2 от Закона за насърчаване на инвестициите;

2. държавата или на юридически лица на бюджетна издръжка;

3. други лица, определени в закон или от общинския съвет.

(2) Решението на общинския съвет по предходната алинея се приема с мнозинство 3/4 от общия брой на съветниците.

(3) Въз основа на решението по ал.2 кметът на общината сключва договор.

Чл.46 (1) Съсобствеността върху имоти между община и физически или юридически лица се прекратява чрез:

1. доброволна делба;
2. продажба на частта на общината;
3. изкупуване на частта на съсобственика/съсобствениците;
4. замяна на идеални части с друг равностоен имот;

(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 изплащане частите на останалите съсобственици в брой, когато имотът е реално неподелен.

(3) Съсобствеността върху имоти между община и физически или юридически лица, се прекратява по предложение на съсобствениците до кмета на общината или по инициатива на кмета на общината, с решение на общинския съвет.

Чл.47 (1) След влизане в сила на решението на общинския съвет по предходния член кмета на общината издава заповед за прекратяване на съсобствеността. Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(2) След плащане на цената и на дължимите данъци, такси и административни разноски в посочения в заповедта по ал.1 срок, кметът на общината сключва договор за продажба.

(3) Когато плащането не се извърши в определения срок, кметът на общината отменя заповедта по ал.1 и прекратява преписката. Заповедта се връчва на заинтересованото лице по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.48 (1) Правото на строеж върху недвижим имот - частна общинска собственост се учредява след решение на Общинския съвет, от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила Подробен устройствен план.

(2) С решението по ал.1 общинският съвет може да разреши в условията на търга или конкурса да се предвиди заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с предоставяне в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, които са собственост на лицето, в полза на което е учредено правото на строеж, или то да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. В тези случаи условията на търга или конкурса се одобряват от общинския съвет. Стойността на обектите, предоставяни в собственост на общината, не може да бъде по-малка от цената на правото на строеж или на съответната част от него.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

(4) Когато правото на строеж е учредено за определен срок, след изтичането на срока, за който то е учредено, общината придобива безвъзмездно собствеността на по построенния обект.

(5) Към процедура за учредяване право на строеж чрез публично оповестен конкурс, върху имот частна общинска собственост се пристъпва след влизане в сила на решение на общинския съвет, с което е одобрено задание за строителство, конкурсните условия и критериите за оценка на кандидатите.

Чл.49 (1) Правото на строеж се учредява без търг или конкурс, след решение на общински съвет прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците 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. други лица, когато това е предвидено в закон.

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

Чл.50 (1) Безвъзмездно право на строеж може да се учредява без търг или конкурс, след решение на общинския съвет прието с мнозинство 2/3 от общия брой на съветниците.

(2) Безвъзмездното право на строеж може да се учредява след решение на Общинския съвет прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, без търг или конкурс, 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. други лица, когато това е предвидено в закон.

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

Чл.51 (1) В случаите на чл.37, ал.4 и ал.6, чл.38, ал.2 и чл39. ал.3 и ал.5 от Закона за общинската собственост, кметът на общината внася предложение в общинския съвет за предоставяне на съответните права.

(2) Лицата желаещи да придобият правата по чл.37, ал.4 и ал.6, чл.38, ал.2 и чл39, ал.3 и ал.5 от Закона за общинската собственост подават молба до кмета на общината.

(3) Кметът на общината определя задължителните документи, които трябва да придружават молбата по предходната алинея.

(4) Предложението по ал.1 трябва да съдържа данни за:

1. имотът за който ще се предоставя съответното право с неговите характеристики, местонахождение, предназначение и фактическо ползване на имота.
2. нуждите, за които ще се използва имота;
3. срока за който се предоставя съответното право.

(5) На основание решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Чл.52 (1) Правото на надстрояване и/или пристрояване на сграда - частна общинска собственост или на сграда построена върху имот - частна общинска собственост се учредява, след решение на общинския съвет от кмета на общината, чрез търг или конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

(2) С решението по ал.1 общинският съвет може да разреши в условията на търга или конкурса да се предвиди заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с предоставяне в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, които са собственост на лицето, в полза на което е учредено правото на строеж, или то да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. В тези случаи условията на търга или конкурса се одобряват от общинския

съвет. Стойността на обектите, предоставяни в собственост на общината, не може да бъде по-малка от цената на правото на строеж или на съответната част от него.

(3) Право на надстрояване и/или 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 техни сдружения, по реда на чл.183, ал.2 и 3 от ЗУТ.

(4) Безвъзмездно право на надстрояване и/или пристрояване може да се учреди при условията на чл.50 от настоящата наредба.

Чл.53 (1) Право на строеж, надстрояване и пристрояване в съсобственици имоти се учредява в полза на останалите съсобственици, от кмета на общината, с решение на общинския съвет, без търг или конкурс, по реда на чл.183, ал.3 от ЗУТ.

(2) В случаите по ал.1, правото на строеж се учредява срещу заплащане на пазарната стойност на правото на строеж, съответстваща на идеалната част от имота, собственост на общината.

Чл.54 (1) Разпоредителните сделки с нежилищни имоти и вещни права - частна общинска собственост, се извършва въз основа на пазарни оценки, които са одобрени от общинския съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните оценки.

(2) Пазарната оценка се изготвя от независим лицензиран експерт. Изготвянето на пазарна оценка се възлага от кмета на общината, или определен от него заместник-кмет, след решението на общинския съвет за съответната разпоредителна сделка. Стойността на разходите, направени от общината за изготвяне на оценката, се възстановяват по сметка на общината от физическото или юридическото лице, с което се сключва разпоредителната сделка.

Чл.55 (1) Право на ползване върху имоти и вещи частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2) Сроктът на правото на ползване се определя от общинския съвет и не може да бъде по-дълъг от 10 години, освен когато в закон е предвидено друго.

(3) В случаите, когато на лицата, на които може да се учреди право на ползване, са определени със закон, то се учредява без търг или конкурс, след решение на общинския съвет.

(4) Безвъзмездно право на ползване може да се учреди след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

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

(6) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Чл.56 (1) Замяна на имот – частна общинска собственост, на право на строеж върху имот – частна общинска собственост или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж – собственост на физически лица или на юридически лица не може да се извършва, освен в случаите:

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

(2) В случаите по ал.1 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.1. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти или вещни права. При постигане на съгласие кметът на общината внася предложението за замяна в общинския съвет.

(3) Предложенията по ал.2 не обвързват общинския съвет за извършване на замяна. Отказите на общинския съвет за извършване на замяна не подлежат на обжалване.

(4) За всяко направено предложение за замяна кметът изготвя обявление с необходимите данни за имота/ вещното право, което се публикува на интернет - страницата на общината и се поставя на определено за целта място в сградата на общината или кметството, по местонахождението на общинския имот / вещно право.

(5) В 45-дневен срок след публикуването на обявлението, кметът внася мотивиран доклад в общинския съвет за предложената замяна. Ако са се явили повече от един кандидати за замяната, общинският съвет може да вземе решение заместителят да се определи чрез търг или конкурс.

(6) Решенията за извършване на замяна се приемат от общинския съвет с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна.

(7) Не може да се извършва замяна на имот – частна общинска собственост, на право на строеж върху имот – частна общинска собственост или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж – собственост на държавата, на физически лица или на юридически лица, освен в случаите посочени в ЗОС.

(8) 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;

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.

ГЛАВА ПЕТА. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНИ ТЪРГОВЕ И ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИ КОНКУРСИ

Раздел I. Общи разпоредби

Чл.57 С тази глава се уреждат условията и редът за провеждане на търгове и конкурси, съгласно Закона за общинската собственост.

Чл.58 Публичните търгове или публично оповестените конкурси по реда на тази глава се организират и провеждат от кмета на общината, упълномощено от него лице или директори на звена с въведена система на делегирани бюджети.

Чл.59 (1) По реда на тази глава се провеждат публични търгове или публично оповестени конкурси за:

1. отдаване под наем на части от недвижими имоти – публична общинска собственост;

2. отдаване под наем на недвижими имоти – частна общинска собственост;

3. извършване на разпоредителни сделки с недвижими имоти и движими вещи – частна общинска собственост;

(2) Публично оповестен конкурс се организира в случаите, когато освен размера на цената се поставят специфични условия и изисквания към предмета на сделката. Публично оповестения конкурс може да бъде присъствен или неприсъствен.

(3) Публичният търг е процедура, която се провежда, когато от значение е единствено размерът на предложената тръжна цена. Публичният търг може да бъде с тайно наддаване – присъствен или неприсъствен или с явно наддаване. В случаите на неприсъствен публичен търг с тайно наддаване участниците могат присъстват, но присъствието им не е условие за допускането им до участие.

Раздел II. Условия и ред за провеждане на публичен търг

Чл.60 (1) Процедурата за провеждането на търга се открива със заповед на кмета на общината, след решение на Общински съвет Елена, която се обнародва в един местен ежедневник и на страницата на Община Елена поне 15 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие и съдържа:

1. наименование и описание на предмета на публичния търг;
2. вида на търга - с тайно (присъствен или неприсъствен) или явно наддаване;
3. стъпка на наддаване при явен търг, която не може да бъде по-малка от 1 на сто и повече от 10 на сто от началната тръжна цена;
4. начина на плащане и евентуални обезпечения;
5. място, ден и начален час на търга, както и място, ден и начален час за провеждане на повторен търг;
6. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида на обекта;
7. размер на депозита, който не може да бъде повече от 25 на сто от началната тръжна цена и краен срок за внасянето му. За депозит се приема парична вноска по посочена банкова сметка;
8. време за оглед на обекта;
9. размер, начин на плащане на цената за получаване на тръжната документация, място откъдето се получава документацията и крайния срок за закупуването ѝ;
10. срок за подаване на документите или предложенията за участие в търга;
11. други тръжни условия.

(2) Със заповедта по ал. 1 се утвърждават и тръжната документация и проектът на договора, като част от нея.

(3) Тръжната документация съдържа:

1. обстоятелствата по ал. 1 с конкретни данни за всяко от тях;
2. списък на документите, които следва да бъдат представени от кандидатите при участие в търга;
3. основанията за недопускане до участие в търга;
4. разяснения относно процедурата по провеждането на търга и сключването на договора;
5. характеристика на предмета на търга (акт за общинска собственост, скица и др.);
6. проект на договора;
7. начинът на плащане на цената и изисквани обезпечения, ако се налагат.

(4) Определеният депозит не може да бъде по-малък от 20 на сто върху първоначално определената цена.

(5) Комисията по провеждането на публичния търг се състои от 5 до 7 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист, икономист и най-малко един общински съветник.

(6) В заповедта за назначаване на комисията се определят председател, членове и двама резервни члена, от които един общински съветник.

Чл.61 (1) Търгът може да се проведе само в случай, че са се явили най-малко:

1. трима от членовете на комисията по чл.60, ал.5;

2. двама кандидати, или са подадени две молби за участие.

(2) Когато на публичния търг се яви само един кандидат от подадените заявления за участие, търгът се отлага с два часа и ако след този срок не се яви друг, кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

(3) Когато на публичния търг не се яви кандидат, той се обявява за непроведен като за него се изготвя протокол в един екземпляр и повторен публичен търг се провежда в деня и часа, посочени в заповедта по чл.60, ал.1.

(4) Когато на търга, провеждан повторно в случая по предходната алинея, се яви само един кандидат, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

(5) Когато публичният търг е насрочен отново поради неявяване на кандидат Общинския съвет, по предложение на Кмета, може да намали началната тръжна цена не повече от 50 на сто общо, като първото намаление не може да бъде повече от 25 на сто. Промяната в началната тръжна цена се отразява в тръжната документация.

(6) Документите по чл.60, ал.3, т.2 за участие в публичен търг с явно наддаване се подават до кмета на общината в запечатан непрозрачен плик в срока, посочен в заповедта по чл.60, ал.1. Върху плика се отбелязват наименованието на участника и предмета на публичния търг. При приемане на плика длъжностното лице отбелязва часа на подаването му.

(7) В деня и часа, определени за провеждането на публичен търг, председателят на комисията проверява присъствието на членовете ѝ и обявява откриването на търга.

(8) В случай, че отсъстват повече от един член на комисията или правоспособният юрист и те не могат да бъдат заместени от резервните членове, търгът се отлага за същия час и място на следващия работен ден, за което се изготвя протокол.

(9) В случаите, когато се отлага започнат вече търг или съществува невъзможност за продължаването му, обявените до този момент за спечелили участници за отделни обекти от предмет на търга, запазват правата си.

Чл.62 При възникване на обстоятелства, които правят невъзможни откриването, продължаването или приключването на търга или неговото приключване, комисията съставя протокол, въз основа на който кмета на общината със заповед определя провеждането на нов търг.

Чл.63 (1) След откриването на търга, тръжната комисия проверява съдържанието на подадените документи.

(2) Не се допускат до участие в търга кандидати, чиито документи:

1. са подадени след срока, определен със заповедта по чл.60, ал.1;

2. са подадени в прозрачен плик или незапечатан;

3. не съдържат документ за внесен депозит за участие в търга;

4. не съдържат който и да е от документите, посочени в тръжната документация в съответствие с чл.60, ал.3, т.2

(3) До участие в търга не се допускат кандидати, които имат непогасени парични задължения към общината. Липсата на задължения се удостоверява от съответните общински служби.

(4) Председателят на тръжната комисия обявява допуснатите до участие в търга, както и тези които не се допускат до участие поради наличие на някое от основанията по ал.2 и ал.3, като посочва конкретното основание.

(5) Преди да започне наддаването, председателят на тръжната комисия поканва последователно по реда на подаване на документите всички допуснати участници в търга да потвърдят устно началната тръжна цена.

(6) В случай, че някой от участниците откаже да потвърди първоначалната тръжна цена, той не се допуска до по-нататъшно участие в търга, а внесеният от него депозит се задържа и остава в полза на общината.

Чл.64 Наддаването започва с обявяване от председателя на тръжната комисия на началната тръжна цена и стъпката на наддаване определена със Заповедта по чл. 60, ал. 1, т. 3.

Чл.65 Наддаването се извършва чрез обявяване от участниците на последователни суми, всяка от които е по-висока от предходната с една стъпка на наддаване, разграничени от председателя на тръжната комисия със звуков сигнал. Последователността, в която участниците обявяват предложенията си, се определя от реда на подаване на документите за участие в търга. Обявената от участника сума го обвързва към комисията и другите участници в търга, без право на позоваване на грешка.

Чл.66 (1) Участниците обявяват високо и ясно предлаганите от тях суми. Обявената от участника сума го обвързва към комисията и другите участници в търга, без право на позоваване на грешка.

(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 всички участници депозити за участие в търга се задържат и остават в полза на общината.

(3) В случай, че участник в търга откаже да обяви цена, която е по-висока от предходната с една стъпка на наддаване, председателят поканва следващият по ред участник да обяви същата цена. Участникът, пропуснал дадена цена, продължава участието, освен ако изрично обяви, че се отказва от по-нататъшно участие в наддаването, което се отбелязва в протокола от търга.

(4) В случай, че никой от участниците в търга не обяви цена, която е по-висока с една стъпка на наддаване от последната достигната цена, председателят обявява три пъти нейния размер, като преди третото обявяване прави предупреждение, че е последна и, ако няма друго предложение, обявява приключването на наддаването със звуков сигнал. След приключване на наддаването председателят на тръжната комисия обявява участника, предложил най-високата цена и закрива търга.

Чл.67 В случай че участниците в търга след изрична покана от председателя не изявят желание да купят, включително и по първоначално определената цена, внесените от тях депозити не се връщат. Не се връща и депозитът на участник, който е определен за спечелил търга, но откаже да заплати предложената от него цена.

Чл.68 В случай, че в резултат на декласиране на участник остане само един кандидат, търгът се провежда и кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена.

Чл.69 (1) При публичен търг с тайно наддаване, подаването на предложенията за участие в търга се извършва чрез три непрозрачни плика.

(2) В единия малък плик с надпис “документи” (Плик 1) кандидатът поставя всички документи по чл.60, ал.3, т.2. Пликът се запечатва от него.

(3) В другия малък плик с надпис “оферта” (Плик 2) кандидатът поставя офертата. Пликът се запечатва от него.

(4) Пликовете, визирани ал.2 и ал.3 се поставят в трети, голям плик, върху който се отбелязват наименованието на кандидата и предмета на публичния търг с тайно наддаване.

(5) Предложения за участие в търга, представени след определения срок, не се приемат.

(6) Представените предложения, които не отговарят на изискванията на предходните алинеи се считат за недействителни и не се разглеждат от тръжната комисия.

Чл.70 (1) В деня на провеждането на търга, комисията разпечатва подадените пликове по реда на тяхното входиране и се запознава с редовността на подадените документи.

(2) Действията на комисията по провеждане на търга са публични и на тях могат да присъстват представители на средствата за масово осведомяване и на юридически лица с нестопанска цел.

Чл.71 (1) Комисията отбелязва в протокол входящия номер на офертата на кандидата, името му, платежния документ за внесен депозит и другите обстоятелства по редовността на подадените документи.

(2) В предложението, поставено в плик 2, кандидатът вписва наименованието на обекта на търга, предлаганата цена (цифром и словом), името на участника или името на упълномощеното лице. В плика се прилага и оригиналното или нотариално заверено копие на документа, удостоверяващ представителната власт или пълномощното на представителя.

(3) Всяко предложение, предоставено в незапечатан плик или което не съдържа данните по ал.2 е недействително.

Чл.72 (1) Председателят на комисията при отварянето на всеки плик проверява дали са спазени условията за участие в търга и обявява редовността на предложението. Ако има кандидати с нередовни документи те отпадат от участие в търга и техните оферти не се отварят. Комисията обявява допуснатите до участие в търга кандидати. Отварят се офертите и се класират.

(2) Офертите се заверяват от членовете на комисията по търга.

(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 със стъпка в размер на 5% от началната тръжна цена.

(4) След приключване на публичния търг комисията изготвя протокол в два екземпляра. Протоколът се подписва от членовете на комисията и се одобрява от кмета на общината.

Чл.73 Въз основа на одобрения протокол от проведения търг кметът на общината издава заповед, с която определя спечелилия търга, цената, сроковете и условията за плащане, както и вида, размера и условията за извършване на други престации, ако са предвидени такива.

Чл.74 Заповедта по чл.73 се издава в 7-дневен срок от датата на провеждането на търга и се обявява на интернет - страницата на общината и в сградата на общинската администрация и кметствата на място, достъпно за всички заинтересовани лица. Същата може да бъде оспорена от участниците в търга в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.75 (1) След като заповедта за обявяване на спечелил влезе в сила, тя се връчва на лицето по реда на АПК с покана за сключване на договор. Класираният на първо място е длъжен да внесе цената, дължимите данъци и такси в 14-дневен срок от връчването на заповедта.

(2) Ако класираният на първо място кандидат не внесе цената в срока по ал. 1, приема се, че се е отказал да заплати предложената цена и губи внесенния депозит.

(3) В случая по ал. 2 кметът на общината отправя покана за плащане и сключване на договор до класиран участник, предложил следваща по размер цена, като му дава 14-дневен срок.

(4) Ако лицето по ал. 3 не внесе цената в установения срок, се обявява и насрочва нов публичен търг.

Чл.76 (1) Въз основа на влязлата в сила заповед за определяне на спечелил и документ за платена цена, представен от същия, Кметът на общината сключва договор за продажба на имота в 7-дневен срок.

(2) При покупко-продажба, собствеността се прехвърля на купувача от датата на сключването на договора.

(3) Имуществото, предмет на сделката, се предава с приемателно-предавателен протокол от представителите на общината. Протоколът е неразделна част от договора.

(4) Вписването на договора се извършва от купувача по ал. 2, който представя екземпляр от вписания договор за отписване на имота и отбелязване на извършената промяна в актовете книги.

Чл.77 Внесенният депозит от класиран на второ място участник се освобождава след подписване на договор с класирания на първо място. Участниците, класирани след второ място имат право да получат внесените от тях депозити след влизане в сила на заповедта по чл. 73. В случай, че от участник в търга бъде подадена жалба срещу заповедта на кмета за утвърждаване на спечелилия търга участник, неговият депозит се задържа до окончателното приключване на производството по жалбата.

Раздел III. Условия и ред за провеждане на публично оповестен конкурс

Чл.78 (1) Кметът на общината назначава комисия, която разработва условията на конкурса (В комисията могат да бъдат включени представители на юридически лица с нестопанска цел, експерти от други администрации, както и специалисти в областта на предмета на конкурса.)

(2) Примерни условия на конкурса могат да бъдат:

1. заплащане на определена цена;
2. запазване предназначението на обекта;

3. запазване или създаване на работни места;
4. извършване на инвестиции;
5. свързани с опазване или възстановяване на околната среда;
6. по начина и срока за прехвърляне на собствеността;
7. определяне на срок, през който приобретателят не може да се разпорежда с обекта на конкурса;
8. специфични технологични, технически или естетически качества на изпълнението или крайния строителен продукт;
9. други условия и изисквания към участниците, съобразно спецификата на сделката.

(3) Кметът на общината утвърждава конкурсните книжа и определя приоритетните условия на конкурса.

Чл.79 (1) Процедурата за провеждането на публично оповестен конкурс се открива със заповед на кмета на общината.

(2) Заповедта съдържа:

1. наименование и описание на обекта на конкурса;
2. вид на публично оповестения конкурс – присъствен или неприсъствен;
3. условията за провеждане на публично оповестения конкурс, одобрени от общинския съвет;
4. срокове и място за закупуване на конкурсната документация и за подаване на предложенията от кандидатите за участие в конкурса;
5. размер на депозита и краен срок за внасянето му. Депозитът се определя индивидуално за конкретните случаи. За депозит се приема парична вноска по посочена банкова сметка;
6. ред за предаване на предложенията;
7. време за оглед на обекта;
8. място, ден и час за провеждане на публично оповестения конкурс, както и място, ден и начален час за провеждане на повторен публично оповестен конкурс.

(3) Със заповедта по ал. 2 се утвърждава конкурсната документация и проектът на договора като част от нея.

(4) Конкурсната документация за провеждане на публично оповестен конкурс съдържа:

1. обстоятелствата по чл.79, ал.2 с конкретни данни за всяко от тях;
2. изчерпателен списък на документите, които следва да бъдат представени от кандидатите при участие в конкурса;
3. основанията за недопускане до участие в конкурса;
4. критериите за оценка на офертите, минималните параметри за всеки критерий и тежестта на всеки от тях при оценяването;
5. разяснения относно процедурата по провеждането на конкурса и сключване на договора;
6. характеристика на обекта на публично оповестения конкурс (акт за общинска собственост, скица и др.);
7. проект на договора;
8. начинът на плащане на цената и изисквани обезпечения, ако се налагат.

(5) Комисията по провеждането на конкурса се състои от 5 до 7 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист, икономист и най-малко един общински съветник. В комисията могат да бъдат включени представители на юридически лица с

нестопанска цел, експерти от други администрации, както и специалисти в областта на предмета на конкурса.

(6) В заповедта за назначаване на комисията се определят председател, членове и двама резервни члена, от които един общински съветник.

Чл.80 Условието на конкурса и срока за подаване на предложенията се обнародват поне в един местен ежедневник, публикуват се в интернет - страницата на общината и се разгласяват по друг подходящ начин не повече от 15 дни преди крайния срок за подаване заявленията за участие.

Чл.81 Предложението на участниците в конкурса може да съдържа:

1. наименование на обекта на конкурса;
2. становище и разработки по отделните условия на конкурса;
3. проект за стопанско развитие на обекта;
4. насрещни предложения на участника, благоприятни за общината;
5. цена и условия за плащане.

Чл.82 Когато в определения срок постъпи предложение само от един кандидат, срокът за подаване на предложения за участие в конкурса може да се удължи до 30 дни със заповед на кмета на общината.

Чл.83 (1) Предложенията за участие в публично оповестен конкурс се подават до кмета на общината в срока, посочен в заповедта по чл.79, ал.2. Подаването на предложенията се извършва чрез три непрозрачни плика. При приемане на плика длъжностното лице отбелязва часа на подаването му.

(2) В единия малък плик с надпис "документи" кандидатът поставя документите по чл.79, ал.4, т.2. Пликът се запечатва от него.

(3) В другия малък плик с надпис "оферта" кандидатът поставя ценовото си предложение. Пликът се запечатва от него.

(4) Пликовете, визирани в ал.2 и ал.3 се поставят в трети плик, върху който се отбелязват наименованието на кандидата и цялостното наименование на предмета на публично оповестения конкурс. Пликът се запечатва от него.

(5) Допълнения или изменения в предадени вече предложения не се приемат.

(6) Не се приемат документи, подадени в непрозрачен или незапечатан плик или след срока, посочен в заповедта по чл.79, ал.2.

Чл.84 (1) В деня и часа, определени за провеждане на публично оповестен конкурс, председателят на комисията проверява присъствието на членовете ѝ и обявява откриването на конкурса.

(2) В случай, че отсъстват повече от един член на комисията или правоспособен юрист и те не могат да бъдат заместени от резервните членове, публично оповестения конкурс се отлага за същия час и място за следващия работен ден, за което се изготвя протокол.

(3) При възникване на обстоятелства, които правят невъзможно откриването и провеждането на публично оповестен конкурс и при липса на допуснати кандидати поради обстоятелства, визирани в чл.85, ал.2, комисията съставя протокол, въз основа на който Кмета определя провеждането на нов публично оповестен конкурс.

Чл.85 (1) След откриването на публично оповестения конкурс председателят на комисията проверява дали пликовете са запечатани, съобщава общия брой на подадените предложения, отваря пликовете с надпис "документи" и проверява съдържанието им.

(2) Не се разглеждат документи, които:

1. са подадени след срок, определен със заповедта по чл.79, ал.2;
2. са подадени в прозрачен или незапечатан плик;
3. не съдържат който и да е от документите, посочени в конкурсната документация в съответствие с чл.79, ал.4, т.2;
4. са подадени от кандидати, които имат непогасени парични задължения към общината. Липсата на задължения се удостоверява от съответните общински служби.

(3) Председателят на комисията обявява допуснатите до участие в конкурса, както и тези, които не се допускат до участие поради наличие на някое от основанията по ал.2, като посочва конкретното основание.

Чл.86 (1) След определяне на допуснатите до участие в конкурса кандидати комисията отваря офертите и ги оценява по начин, определен в конкурсните условия. Офертите се класират въз основа на получените оценки. Не се класират оферти, чиито параметри не отговарят на някой от определените в конкурсната документация условия.

(2) Действията на комисията по провеждане на конкурса са публични и на тях могат да присъстват представители на средствата за масово осведомяване и на юридически лица с нестопанска цел.

Чл.87 Комисията изготвя протокол за резултатите от конкурса, който съдържа класирането на офертите и предложение за определяне на участник, спечелил публично оповестения конкурс. Протоколът се одобрява от кмета на общината.

Чл.88 (1) Въз основа на протокола, кметът на общината издава заповед, с която определя допуснатите и недопуснати участници, спечелилия публично оповестения конкурс, цената, сроковете и условията за плащане, както и вида, размера и условията за извършване на други престации, ако са предвидени такива.

(2) Заповедта по ал.1 се издава в 7-дневен срок от одобряването на протокола и се съобщава на участниците в конкурса по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Същата може да бъде оспорена от останалите участници в конкурса в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.89 (1) Договорът по предмета на конкурса се сключва от кмета на общината и спечелилия участник в 7-дневен срок от влизане в сила на Заповедта по чл. 88, ал. 1 и след представяне от участника на документ за извършеното плащане.

Чл.90 (1) При неплащане на цената в определения срок спечелилият участник губи правото за сключване на сделка по предмета на конкурса, както и внесения депозит, ако е определен такъв.

(2) В случая по ал. 1 за спечелил се определя участникът, класиран на второ място.

(3) Ако лицето по ал. 2 не внесе цената в определения срок, се обявява и провежда нов публично оповестен конкурс.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Ателие за индивидуална творческа дейност, по смисъла на тази Наредба, е помещение извън жилището, предназначено за упражняване на художествена, литературна, архитектурна, инженерно-техническа, научна или друга творческа дейност, чието упражняване изисква самостоятелно помещение, както и помещение, в което се упражнява разрешен по надлежния ред художествен занаят.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. Настоящата наредба се приема на основание чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост.

§ 3. Настоящата Наредба е приета с Решение № 39 / 30.04.2014 г. на Общински съвет Елена, като отменя Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 104/27.11.2008 г. и влиза в сила от датата на приемането и от Общински съвет – Елена.

§ 4. Указанията по прилагането на Наредбата, както и контролът по нейното изпълнение, се възлага на кмета на общината.

§ 5. Кметът на общината може да делегира с нарочна своя заповед отделни правомощия по тази Наредба на заместник-кмет.

§ 6. Не се допускат до участие в търгове или конкурси кандидати, в които съдружници са физически или юридически лица, участвали в търговски дружества или еднолични търговци, както физически лица, с прекратени по тяхна вина договори с община Елена – за срок от 5 години от прекратяването на договора.

§ 7. Не се допускат до участие в търгове или конкурси кандидати, в които съдружници са физически или юридически лица, участвали в търговски дружества или еднолични търговци, както физически лица, класирани на първо или второ място в предходни търгове или конкурси, които са отказали да сключат договор – за срок от 3 години от датата на предходния търг или конкурс.

ВАЛЕНТИН ГУЦОВ

Председател на

Общински съвет ЕЛЕНА