



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ДОБРИЧ

ЗАПОВЕД

№ РД – 11 – 01 - 49

Добрич 28.09.2012 г.

Във връзка с извършване на служебна проверка по законосъобразността на приетите решения по Протокол № 8 от заседание на Общински съвет Тервел, проведено на 12.09.2012 г., установих следното:

С РЕШЕНИЕ № 8 - 114: На основание чл.21, ал.2 от ЗМСМА, чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, във вр. с чл.28 от Закона за нормативните актове и чл.5, ал.6 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, Общински съвет гр.Тервел Реши:

Променя Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Тервел, както следва:

1.Отменя чл.21, който гласи:

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.

(2) Кметът на общината сключва договор за наем при условия, определени в решението на общинския съвет по ал.1.

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

2. Приема нов текст на чл.21, който гласи:

Чл.21(1) Отдаването под наем на имоти частна общинска собственост за здравни, образователни и социални дейности, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза със значителен обществен принос, на територията на община Тервел, се извършва без търг или конкурс след решение на Общински съвет.

(2) Не се предоставят имоти на организации по ал.1, ако те не са изпълнили задълженията си към общината, произтичащи от ползване на общинска собственост.

(3) Наемът за предоставените имоти и срока на договора се определят в решението на Общинския съвет.

(4) Отдаването под наем на имоти частна общинска собственост за нуждите на търговски дружества, необходими като терени за временно ползване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура се извършва без търг или конкурс след решение на Общински съвет за срока на ремонтно-строителните дейности.

(5) По реда на ал.4 се отдават под наем имоти, частна общинска собственост и на други лица, определени в закон.

(6) Не се предоставят имоти на търговски дружества по ал.4 и ал.5, ако те не са изпълнили задълженията си към общината, произтичащи от ползване на общинска собственост.

(7) Исканията за предоставяне на имоти под наем по ал.1, ал.4 и ал.5 се отправят до Кмета на Общината и се придружават от доказателства, че кандидатите отговарят на условията и друга информация, когато това се изисква от нормативен акт. Към заявлението се представят съответни документи, обуславящи нуждата от общинския имот и извършваната дейност.

(8) Въз основа на решението на Общинския съвет по предходните алинеи, се сключва договор за наем от Кмета на общината, или оправомощените от него лица.

3.Отменя досегашния чл.23, който гласи:

Чл.23 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.

4. Приема нов текст на чл.23, който гласи:

Чл.23(1) При възникване на належаща общинска нужда, наемателите на помещения по чл.14, ал.4, 5 и 6 от ЗОС са длъжни да ги освободят в срок от три месеца от връчването на съобщението за освобождаване.

(2) Ако имот по ал.1 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.

(3) Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред Административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта освен, ако съдът не разпореди друго.

5.Отменя досегашния чл..55, който гласи :

Чл.55 (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.

6. Приема нов текст на чл.55 и чл.55а, който гласи:

Чл.55 (1) Право на строеж върху УПИ, общинска собственост се учредява след решение на ОбС, и след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, съобразно предвиденията на ПУП от Кмета на общината.

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

(3) С решение на ОбС, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, без търг или конкурс може да се учреди възмездно право на строеж на лицата, определени в чл.37, ал.4 от ЗОС.

(4) Безвъзвездно право на строеж може да се учредява след решение на ОбС, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

(5) Безвъзвездно право на строеж може да се учредява след решение на ОбС, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците за лица, определени в чл.37, ал.6 от ЗОС.

(6) В случаите по ал.3,4 и 5, лицата желаещи да придобият правата по чл.37, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОС, подават мотивирана молба до Кмета на общината. Към молбата прилагат документи, доказващи, че са правоимащи по смисъла на чл.37, ал.4 и ал.5 от ЗОС и актуални данни.

(7) На основание решението на Общинския съвет по ал.3, 4 или 5, Кметът на общината издава заповед и сключва договор. Продажната цена на правото на строеж се определя чрез пазарна оценка върху РЗП, по влязъл в сила ПУП и одобрен технически инвестиционен проект.

(8) С решението по ал.1, ОбС може да разреши в условията на търга или конкурса заплащането на цената на правота 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. Стойността на обектите, предоставени в собственост на общината, не може да бъде по-ниска от цената на правото на строеж или на съответната част от него.

Чл.55а(1) Право на строеж се учредява от Кмета на общината, въз основа на решение на ОбС без публичен търг или публично оповестен конкурс:

- върху съсобствени имоти;
- върху недвижими имоти - общинска собственост, за изграждане на предвидени по ПУП трафопостове, енергийни съоръжения и отклонения, на лицата, инвеститори на обекти, за чийто нужди са предназначени и на енергийни предприятия по смисъла на ЗЕ;
- на собствениците на жилищни сгради, изградени по силата на учредено право на строеж върху недвижими имоти, отредени за индивидуално жилищно строителство – за изграждане на допълващо застрояване, складове, гаражи и др.

(2) Правото на надстрояване и/или пристрояване на съществуваща сграда - частна общинска собственост или на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, когато то води до изграждане на самостоятелен обект, се учредява след решение на ОС, от Кмета на общината въз основа на резултатите от проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, съобразно предвижданията на влязъл в сила ПУП.

(3) Правото на надстрояване и/или пристрояване на съществуваща сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, когато то не води до обособяване на самостоятелен обект, се учредява със заповед на Кмета на общината без публичен търг или публично оповестен конкурс, на собственика на сградата, както и на собствениците на самостоятелни обекти в сгради с етажна собственост или на техни сдружения, след одобряване на архитектурен проект в следните случаи:

- за сгради със ЗП до 100 кв.м.- вещното право се учредява за площ до 20% от ЗП на основната сграда.
- за сгради със ЗП над 100 кв.м.- вещното право се учредява за площ до 10% от ЗП на основната сграда.

7.Отменя досегашния текст на чл.57, който гласи :

Чл.57.(1). Замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот – частна общинска собственост, или на право на строеж в полза на общината с имот, или право на строеж, собственост на държавата, на физически или юридически лица, може да се извършва по инициатива на общината, или по писмено предложение на заинтересованите лица.

(2) Замяна по ал.1 може да се извърши, като е предвидена в годишната Програма по чл.4 от тази наредба и ако отговаря поне на едно от посочените изисквания на чл.40, ал.2 от ЗОС за допустимост на замяната:

- а/ при прекратяване на съсобственост между общината и трети лица;
- б/ когато с влязъл в сила ПУП се предвижда отчуждаване на имоти за нужди на общината;
- в/ замяната е между общината и друга община, или между общината и държавата;
- г/ в други случаи, определени от закон.

(3) Кметът на общината отправя писмено предложение за замяна до заинтересованите лица по предходната алинея. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти или вещни права. При постигане на съгласие, кметът подготвя мотивиран доклад и го внася за разглеждане в общинския съвет.

(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, района 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.

8. Приема нов текст на чл.57, който гласи :

Чл. 57.(1). Замяна на имот-частна общинска собственост, на право на строеж върху имот-частна общинска собственост, или на право на строеж в полза на общината с имот, или право на строеж, собственост на физически или юридически лица, не може да се извършва освен в случаите, посочени в закона.

(2) Освен в случаите, посочени в ЗОС, замяна на имот-частна общинска собственост, на право на строеж върху имот-частна общинска собственост, или на право на строеж в полза на общината с имот или с право на строеж върху имот, собственост на други лица, може да се извършва при:

- изпълнения на задължения, произтичащи от международен договор;
- между общината и други общини или между общината и държавата;
- в други случаи - при условия и по ред, определени със закон;

(3) Замяната по ал.2 може да се извършва по инициатива на общината, или по писмено предложение на заинтересованите лица. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти или вещни права. Ако се постигне съгласие, кметът на община внася предложение за замяна в ОС.

(4) Направените предложения за замяна, поотделно за всеки имот, се обявяват чрез публикуване на интернет страницата на общината и чрез поставяне на информационното табло в сградата на общината, кметството или населеното място по местонахождение на общинския имот.

(5) Общинският съвет взема решение дали да се извърши замяната с мнозинство две трети от общия брой на съветниците. При евентуален отказ, решението на ОбС не подлежи на обжалване. При положително решение на ОбС за замяна, Кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна.

(6) Не се допускат замени при следните случаи:

- ако имотите собственост на трети лица са обременени с ипотека или др. тежести или са отдадени под наем или аренда;
- УПИ общинска собственост, отредени за жилищно строителство срещу нежилищни имоти;
- на общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които се водят съдебни имуществени спорове;
- др. случаи определени в закон;

Считам решението за незаконосъобразно, поради следните съображения:

Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Тервел е изменена и допълнена без да са спазени императивните процесуални разпоредби относно подготовката и приемането на нормативни административни актове, респективно за тяхното изменение, съгласно чл. 28 от Закона за нормативните актове (ЗНА).

Така приетото решение за изменение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Тервел, не отговаря на изискванията на чл. 28, ал. 1 и 2 от ЗНА, съгласно който проектът на нормативен акт заедно с мотивите, съответно доклада към него се внася за обсъждане и приемане от компетентния орган, като мотивите следва да съдържат: причините, които налагат приемането, целите, които си поставя, финансовите и други средства, необходими за прилагането на новата уредба, очакваните резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива, анализ за съответствие с правото на Европейския съюз. Видно от материалите, изпратени от Общински съвет - Тервел във връзка с приемането на решението, се установява, че мотиви по смисъла на чл. 28, ал. 2 от Закона за нормативните актове не са налице. В предоставената докладна записка на Кмета на община Тервел са записани мотиви, но по своето съдържание те не отговарят на нормативно заложените изисквания.

Отделно, разпоредбата на чл. 26, ал. 2 от ЗНА, определя, че при внасянето на проект на нормативен акт за издаване или приемане от компетентния орган съставителят на проекта го публикува на интернет страницата на съответната институция заедно с мотивите, съответно доклада, като на заинтересованите лица се предоставя най-малко 14-дневен срок за предложения и становища по проекта. При извършена справка на интернет страницата на Община Тервел не се установява по безспорен начин че Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Тервел е била публикувана в законоустановения срок, като по този начин считам че това би довело до нарушаване на правата на заинтересованите лица, които имат право в 14-дневен срок от датата на публикуването му, за предложения и становища по проекта.

Въпреки горепосочения пропуск, в противоречие с чл. 28, ал. 3 от Закона за нормативните актове, Общински съвет Тервел е обсъдил и приел настоящото решение.

Предвид гореизложеното Общински съвет – Тервел следва да преразгледа приетото решение.

С оглед на горното и на основание чл. 32, ал. 1 от Закона за администрацията във връзка с чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация:

Н А Р Е Ж Д А М:

ВРЪЩАМ за ново обсъждане Решение № 8-114 по Протокол № 8 от заседание на Общински съвет Тервел, проведено на 12.09.2012 г.

Копие от настоящата Заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет Крушари и на деловодството за сведение и изпълнение.

ЗА ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ:.....
(ТОДОР ГЕОРГИЕВ)

*Съгласно Заповед № РД-11-10-227/27.09.2012 г. на
Областен управител на област Добрич*