

НАРЕДБА №4

за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Руен

(Приета с Решение №285 от Протокол №29/12.10.2010 г.; изм. с Решение №168 от Протокол №19/01.03.2017 г.; изм. с Решение №261 от Протокол №26/20.10.2017 г.; изм. с Протокол №28/14.12.2017 г.; изм. с Решение №447 от 09.03.2018 г. на Административен съд – Бургас по адм. дело №2618/2017 г.; изм. с Решение №1337 от 04.07.2018 г. на Административен съд – Бургас по адм. дело №2838/2017 г.; изм. с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.);

Глава първа

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

ГОДИШНА ПРОГРАМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ

Чл. 1 (1) С тази наредба при спазване изискванията на Закона за местното самоуправление и местна администрация и Закона за общинската собственост, се уреждат и определят:

1. редът за придобиване от Общината на право на собственост и ограничени вещни права върху имоти и вещи.
2. редът за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, включително и за предоставените имоти за управление на училища, детски градини и обслужващи звена
3. правомощията на Кмета на Общината, кметовете на кметства и кметските заместници по разпореждане и управление на имоти и вещи – общинска собственост.

(2) Имотите и вещите – общинска собственост се управляват съобразно изискванията на Закона за общинската собственост, Стратегията за управление на общинската собственост, годишните програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, както и в съответствие с интересите на населението на общината, с грижата на добър стопанин, според предназначението на отделните имоти и вещи и с оглед възникналите нужди.

Чл. 2 (1) Органи по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост са Общинския съвет, Кмета на Общината, кметовете на кметства и кметските заместници.

(2) (изм. с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Общинският съвет упражнява общото ръководство и контрол по придобиване, разпореждане и управление на имоти и вещи – общинска собственост. Общинският съвет, за срока на мандата си, по предложение на Кмета на Общината приема Стратегия за управление на общинската собственост, план за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесиите и Годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

(3) Правомощията на Кмета на Общината, кметовете на кметства и кметските заместници по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост се определят от Общинския съвет по реда на тази наредба. Общинският съвет не може да отнеме или ограничи предоставени по закон права и задължения на Кмета на Общината по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост.

(4) (нова, Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Отдел „Управление на собствеността и стопански дейности” към общинската администрация, изпълнява действия по процедурите по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и подпомага Кмета на общината и Общинския съвет.

Чл. 3 (1) Общинска собственост са имотите и вещите посочени в чл. 2 от ЗОС.

(2) Общинската собственост е публична и частна.

(3) Имотите публична общинска собственост са тези по чл. 3, ал. 2 от ЗОС.

(4) Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, както и плодовете и приходите от имотите и вещите публична общинска собственост.

Чл. 4 (1) Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2 от ЗОС, по предложение на Кмета на Общината могат да бъдат обявени за частна общинска собственост от Общински съвет. Решението се приема с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците.

(2) Имотите и вещите – частна общинска собственост, които поради влязъл в сила подробен устройствен план /ПУП/ или по друга причина са придобили предназначението по чл. 3, ал. 2 от ЗОС се обявяват с решение на общинския съвет по предложение на Кмета на Общината за публична общинска собственост. Решението се приема с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците

(3) Одобряването или изменението на подробни устройствени планове /ПУП/ за имоти и вещи – публична общинска собственост се извършва по реда на ЗУТ от Кмета на Общината след предварително прието решение на Общинския съвет по реда на ал. 1. Одобряването или изменението на ПУП – ПР и ПРЗ за имоти и вещи – частна общинска собственост се извършва от Кмета на Общината по общия ред на ЗУТ.

Чл. 5 (1) Общината удостоверява възникването и изменението на правото на собственост и ограничени вещни права върху имоти и вещи с Акт за общинска собственост.

(2) Актовете за общинска собственост нямат правопораждащо действие.

(3) За съставените актове за общинска собственост и за извършените разпоредителни сделки, Общината създава и поддържа публичен регистър.

(4) Регистрите по ал. 3 са публични и се поддържат на хартиен и електронен носител, като последният се обявява на интернет страницата на Общината.

(5) Заинтересованите лица имат свободен достъп до регистъра. В случаите, когато заинтересованите лица поискат писмена справка от регистъра, подават писмено заявление до кмета на общината, в която посочват причината, поради която искат информацията.

(6) Кметът на Общината е длъжен да се произнесе по заявлението в 7-дневен срок от подаването ѝ. При получаване на копие от документи се събират такси по реда на Наредбата за определянето и администрирането на местните такси.

(7) Кметът на Общината може да откаже достъп до информация само ако са налице основания по Закона за защита на класифицираната информация. Отказът е писмен и мотивиран и се съобщава на заявителя. В случаите на непроизнасяне от Кмета на Общината в срока по ал. 6 се счита, че е налице мълчалив отказ. Отказът може да бъде обжалван по реда на АПК.

Чл. 6 (1) (изм. с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост се извършва в съответствие с приетите от Общинският съвет Стратегия за управление на общинската собственост, план за действие за общинските концесии и Годишна програма за управление и разпореждане с имоти.

(2) (изм. с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Стратегията, плана за действие за общинските концесии и годишната програма по ал.1 се съставят от Кмета на Общината, подпомогнат от отдел „УССД”, кметовете на кметства и кметските наместници. Стратегията и годишната програма имат съдържанието и се приемат по реда на чл. 8, ал. 8-10 от ЗОС.

(3) (изм. с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Годишната програма за управление се приема от Общински съвет най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година.

(4) (изм. с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г. Стратегията, планът за действие за общинските концесии и годишната програма, както и промените в тях се обявяват на населението чрез поставяне на информационното табло в сградата на общинска администрация и кметствата по населени места в общината, както и се публикуват на интернет страницата на общината.

(5) (изм. с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Ежегодно до 30 март Кметът на Общината внася в Общинския съвет отчет за изпълнение на Стратегията, Годишната програма и плана за действие за общинските концесии през предходната година.

Глава втора ПРИДОБИВАНЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ

Чл. 7 (1) Община Руен придобива възмездно или безвъзмездно право на собственост и други ограничени вещни права чрез следните придобивни способности:

1. чрез покупко-продажба на имоти или части от тях, след решение на Общински съвет.
2. чрез замяна на недвижим имот, частна общинска собственост с равностоен недвижим имот – собственост на физически, юридически лица, друга община и държавата, след решение на Общински съвет.
3. срещу учредено право на строеж върху недвижим имот, частна общинска собственост след изтичане на срока на правото на строеж, както и срещу задължението на суперфициаря да построи и предаде на Общината равностоен недвижим имот в построената сграда.
4. чрез дарение или завещание от физически или юридически лица.
5. чрез наследяване по силата на чл. 11 от ЗН
6. чрез съдебна или доброволна делба, след решение на Общинския съвет.
7. чрез изкупуване от собственик на имот, който по действащ ПУП – ПР и ПРЗ е предвиден за изграждане на обект – публична общинска собственост по реда на чл. 199 от ЗУТ, след решение на Общинския съвет.
8. чрез изтекла придобивна давност
9. чрез принудително отчуждаване на недвижимими имоти, частна собственост по реда и за нуждите по реда на глава трета от ЗОС.
10. чрез приращение или присъединяване към имоти и вещи общинска собственост.
11. чрез изграждане със средства на Общината на жилищни и нежилищни обекти, върху незастроени имоти общинска собственост.
12. чрез надстрояване и пристрояване по одобрен ПУП и инвестиционен проект на сгради общинска собственост.
13. чрез безвъзмездно предоставяне от държавата.

14. придобито по реда на чл. 30 от ЗСПЗЗ от прекратени земеделски кооперации
15. чрез възстановяване правото на собственост върху земеделски земи, гори и земи от горския фонд.
16. чрез придаване към общински имот на части от съседен имот, чрез изменение на ПУП – ПР по реда на чл. 15 от ЗУТ с цел упълномеряване на общинския имот.
17. Чрез отреждане с влязъл в сила по реда на чл. 16 от ЗУТ ПУП – ПРЗ на част от площта на новоурегулираните имоти, отредени с плана за нуждите на социалната и техническа инфраструктура.

Чл. 8 (1) Кметът на Общината приема направените в полза на общината дарения или завещания съгласно чл. 61, ал. 2 от ЗН.

(2) Придобиването на собственост в случаите по чл. 7, ал. 1, т. 8, т. 10, т. 12, т. 14 се констатира от Кмета на Общината с издаването на нарочна заповед, в която се посочва вида, местонахождението на имота и основанието му за придобиване.

(3) В случаите на придобиване на право на собственост по чл. 7, ал. 1, т. 11, 12, се съставят актове за общинска собственост след приемане на строежа и въвеждане в експлоатация на обекта по реда на ЗУТ.

(4) Придобиването по т. 16 от предходния член се извършва по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ със сключен договор от Кмета на Общината, а в случая по т. 17 с влизане в сила на заповедта за одобряване на плана по смисъла на чл. 16, ал. 5 от ЗУТ.

Чл. 9 (1) Извън случаите по чл. 8 придобиването от Общината на имоти и вещи се извършва по предложение на Кмета на Общината с решение на Общинския съвет, прието по реда на чл. 21, ал. 1, т. 8 във връзка с чл. 27, ал. 4 от ЗМСМА.

(2) Предложението на Кмета на Общината включва способа на придобиване, предлагана цена и обосновка от необходимостта от придобиване на конкретния имот. Към предложението се прилага пълно описание на имота, документи за собственост на прехвърлителя и пазарна оценка на стойността на придобивания имот, съставена по реда на тази Наредба и ЗОС. Предлаганата цена не може да бъде по висока от пазарната оценка.

(3) При несъгласие с предложената цена, Общинският съвет може да възложи на Кмета на Общината да проведе преговори с прехвърлителя и да предложи нова цена и оценка. Общинският съвет определя начина на плащане, включително разсрочено плащане или чрез банков кредит. При плащане чрез банков кредит се прилагат и правилата на ЗОП.

Чл. 10 (1) 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 по съответния нормативен ред.

(2) Вещите, необходими за административните и стопанските нужди на общината, се закупуват от кмета или упълномощени от него длъжностни лица.

(3) Вещите, необходими за административните и стопанските нужди на звената, работещи на самостоятелна бюджетна сметка, се закупуват от ръководителя на звеното.

Глава трета **УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИТЕ И ВЕЩИТЕ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.**

Раздел първи

Управление на имотите и вещите публична общинска собственост. Отдаване под наем.

Чл. 11(1) Кметът на Общината стопанисва и управлява имотите – публична общинска собственост, предназначени за осъществяване на функциите на Общинския съвет, Общинската администрация и администрацията на кметствата, както и имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности на населението на Общината.

(2) Кметовете на кметства или кметските наместници управляват пряко имотите, предназначени за осъществяване на функциите на кметствата. Текущ надзор и контрол върху действия на кметовете на кметства и кметските наместници по стопанисване и управление упражнява Кметът на Общината.

(3) Имотите – общинска собственост на територията на Общината, които ще се управляват от кметовете на кметства се определят с решение на Общинския съвет

(4) Управлението на имотите – публична общинска собственост, предоставени от Общинския съвет за управление на училища, детски градини, обслужващи звена и на юридически лица на бюджетна издръжка се извършва от ръководителите на тези организации под контрола на Кмета на Общината.

(5) Поддържането и ремонтите на имотите – публична общинска собственост се извършва от лицата, които ги управляват в рамките на предвидените в бюджета на Общината средства.

Чл. 12 (1) (изм. с Протокол №19/01.03.2017 г.) Части от имоти – публична общинска собственост, които могат да се използват самостоятелно, с изключение на обектите подлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем за срок до десет години при условие, че наемането им не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

(2) Отдаването под наем по ал. 1 се извършва след решение на Общинския съвет чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. С решението си Общинския съвет определя първоначалната наемна цена. Останалите условия, при които ще се проведе публичния търг или публично оповестения конкурс се определят от Кмета на Общината със заповедта за насрочването на съответната процедура.

(3) (изм. с Протокол №19/01.03.2017 г.;) Въз основа на резултатите от търга или конкурса по ал. 2, Кметът на Общината сключва договор за наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от десет години. Наемните правоотношения по така сключения договор се прекратяват по реда на ЗЗД, на основанията, посочени в чл. 15 от ЗОС и договора, включително при възникването на необходимост имотът да се ползва за нуждите на общинската администрация.

Чл. 13(1) Имотите и вещите – публична общинска собственост, 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.

(2) Правото на безвъзмездно управление се учредява с решение на Общинския съвет. В изпълнение на решението Кметът на Общината издава заповед и сключва

договор за предоставяне право на безвъзмездно управление. Договорът се прекратява при условията на чл. 12, ал. 6 от ЗОС.

Чл. 14 (1) Безстопанствените имоти на територията на Общината се владеят и управляват от Кмета на Общината и упълномощени от него лица от състава на общинската администрация, общински предприятия или търговски дружества.

(2) Липсата на данни за собственика на имота и неговата безстопанственост се установяват с констативен протокол, съставен от служители на общинска администрация, кметове на кметства и кметски заместници. След изтичане на давностния срок за придобиване на имота, Кметът на Общината издава заповед по чл. 8, ал. 2 от наредбата и се съставя акт за общинска собственост.

Раздел втори

Управление на имотите и вещите частна общинска собственост. Отдаване под наем.

Чл. 15 (1) Кметът на Общината стопанисва и управлява имотите – частна общинска собственост.

(2) Кметовете на кметства оказват съдействие на Кмета на Общината при упражняване на правомощия по горната алинея относно имоти-частна общинска собственост, намиращи се на територията на съответното кметство, както и пряко управляват имотите – частна общинска собственост, които са им предоставени за управление с нарочно решение на Общинския съвет по реда на чл. 8, ал. 5 от ЗОС.

(3) Ръководителите на юридически лица и други звена на бюджетна издръжка, както и директорите на общинските предприятия и управителните органи на едноличните търговски дружества с общинско имущество организират и осъществяват ползването на предоставените им имоти – частна общинска собственост.

Чл. 16 (1) Имотите и вещите – частна общинска собственост, 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 техните териториални структури по реда на чл. 13, ал. 2 от Наредбата.

(2) Свободните нежилищни имоти или обособени части от тях – частна общинска собственост, които не са предоставени по реда на предходната алинея и не са необходими за нуждите на органите на общината, могат да се отдават под наем на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена ползва в сферата на здравни, образователни, спортни и други хуманитарни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението, без търг или конкурс с решение на Общинския съвет, прието по предложение на Кмета на Общината. С решението Общинският съвет определя срока на наема, наемната цена, както и другите условия на договора за наем.

(3) Въз основа на решението по горната алинея, Кметът на Общината сключва договор за наем. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от десет години. След изтичане на срока му договорът може да бъде продължаван само след приемането на ново решение на Общинския съвет по реда на предходната алинея.

Чл. 17 (1) (изм. с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Със заповед на кмета на общината, без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, свободни нежилищни помещения – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, се предоставят безвъзмездно на политическите партии, които имат парламентарна група или достатъчен брой народни представители да образуват такава, за осъществяване на тяхната дейност.

(2) (изм. с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Помещения по ал. 1 могат да се предоставят и на партии, които на последните избори за народни представители са получили не по-малко от едно на сто от действителните гласове в страната и извън страната, с изключение на гласовете по чл. 279, ал. 1, т. 6 от Изборния кодекс.

(3) (нова, Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) След издаване на заповедта по ал.1 се сключва договор от кмета на общината, в който се уреждат условията за стопанисване на общинския имот, в това число заплащане на експлоатационни разходи.”

(4) (нова, Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Политическите партии, на които са предоставени помещения по ал.1, заплащат експлоатационните разходи, ако има такива.

(5) (нова, Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021г.) Договорните правоотношения с политическите партии се прекратяват, когато:

1. партията придобие в собственост помещения от същия вид, годни за постоянно ползване;

2. партията престане да отговаря на условията за предоставяне на общински имот, определени с отделен закон;

3. се констатира неплащане на експлоатационните разходи за повече от три месеца;

4. се констатира нарушение на забраната по чл.32, ал.2 от ЗПП.

Чл. 17а (1) (нова, Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Със заповед на кмета на общината, без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, могат да бъдат отдавани под наем, за срок до 3 години, за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации.

(2) (нова, Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) След издаване на заповедта по ал.1 се сключва договор за наем от кмета на общината, в който се уреждат условията за стопанисване на общинския имот, в това число и заплащане на експлоатационните разходи

(3) (нова, Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Договорните правоотношения се прекратяват, когато синдикалната организация по чл.17а, ал. 1 придобие в собственост помещения от същия вид, годни за постоянно ползване, които са достатъчни за задоволяване на нуждите ѝ.

Чл. 18 Отдадените под наем по реда на предходните разпоредби от тази наредба имоти-частна общинска собственост не могат да се пренаемат, да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, както и да се ползват за стопанска и производствена дейност от наемателите.

Чл. 19 (1) Свободните нежилищни недвижими имоти – частна общинска собственост или части от тях, които не са необходими за нуждите на органите на общинската администрация, на юридически лица и звена на бюджетна издръжка могат да се отдават под наем на трети лица от Кмета на Общината чрез провеждане на търг или конкурс по реда на настоящата Наредба за срок до десет години.

(2) Със заповед на Кмета на Общината се определят условията за провеждане на търга или конкурса. Първоначалната наемна цена се определя съобразно определените от Общинския съвет наемни цени, а при липса на такива по пазарни наемни цени за такъв вид имоти, определени от оценител. В условията на търга или конкурса могат да бъдат включени изисквания за извършване от наемателите в имота на конкретни производствени, стопански или други дейности и услуги за определен срок.

(3) отдаване под наем на терени за поставяне на преместваеми съоръжения се извършва след представяне на одобрена и съгласувана схема от главния архитект на общината.

(4) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, Кметът на Общината издава заповед, с която определя наемателя и наемната цена.

(5) След влизане в сила на заповедта по ал. 4, Кметът на Общината сключва договор за наем. В договорът за наем задължително се определя наемната цена, срока и начина на плащане, разпределянето на разносните по поддръжката на имота, отговорността на наемателя за причинени вреди, задължението на наемателя да извърши определени ремонти и подобрения и тяхното заплащане, както и други условия свързани с ползването на имота. Срокът по наемния договор не може да бъде по-дълъг от десет години.

(6) Наемното правоотношение се прекратява по реда и условията на чл. 15 от ЗОС.

Чл. 20 (1) Поземлени имоти или части от тях – частна общинска собственост, необходими като терени за временно ползване, за спомагателни и допълнителни площадки при строителство и за ползване като временни комуникации и други дейности, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура могат да се отдават от Кмета на Общината без търг или конкурс

(2) Наемните договори за горепосочените имоти се сключват за срока на извършваните строително-ремонтни работи, не по дълъг от три години. След изтичане на срока на наемния договор наемателят е длъжен да върне имота в състоянието, което го е получил, като отстрани за своя сметка всички вреди по имота от извършваните строителни дейности.

(3) Наемната цена се определя по реда на чл. 19, ал. 2 от Наредбата.

Чл. 21 (1) Контролът върху изпълнението на задълженията на наемателите, по сключени по реда на този раздел договори за наем се извършва от общинската администрация, кметовете на кметства и кметски наместници. При просрочие на която и да е наемна вноска, повече от 60 дни от падежа, Кметът на Общината по предложение на горепосочените длъжностни лица може да предяви съдебен иск за принудително събиране на неплатената наемна цена.

(2) (отменена с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.)

Чл. 22 Не се допуска настаняване под наем по реда на този раздел на лица, имащи непогасени публични и частни финансови задължения към Община Руен.

Раздел трети
Управление на движими вещи – частна общинска собственост.

Чл. 23 (1) Кметът на Общината организира, ръководи и контролира управлението и стопанисването на движимите вещи /машини, съоръжения, МПС, оборудване и вещи за стопански и административни нужди/ необходими за осъществяване на дейността на общинската администрация и Общинския съвет.

(2) Кметовете на кметства управляват движимите вещи непосредствено предназначени и използвани за дейността на съответните кметства.

(3) Движимите вещи, предоставени за ползване за нуждите и дейността на здравни, културни, образователни, просветни и социални заведения от общинско значение се управляват от ръководителите на тези заведения.

(4) Движимите вещи, включени в баланса или в капитала на еднолични търговски дружества с общинско имущество и общински предприятия се управляват и стопанисват от управителите на дружествата, респективно директорите на предприятията.

Чл. 24 (1) Движими вещи, частна общинска собственост, могат да бъдат отдавани под наем или в заем за послужване за срок до три години на физически и юридически лица, след проведен търг от Кмета на Общината при месечна наемна цена не по ниска от 20% от балансовата стойност.

(2) Въз основа на резултатите от търга Кметът на Общината сключва договор за наем, съответно заем за послужване. Всички разноски по поддръжката на отдадените под наем или заем вещи са за сметка на наемателя.

(3) По изключение, при важни обществено полезни нужди както и когато няма предварително заявен интерес, Кметът на Общината може без да провежда търг или конкурс да отдава под наем движими вещи, общинска собственост за ползване за социални, здравни, спортни и образователни нужди на организации на бюджетна издръжка, както и на сдружения с нестопанска цел. В тези случаи наемната цена не може да бъде по ниска от цената по ал. 1.

Глава Четвърта
РАЗПОРЕЖДАНЕ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДВИЖИМИ ВЕЩИ, ЧАСТНА
ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Раздел първи
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 25 (1) Разпореждането с недвижими имоти – частна общинска собственост се извършва чрез:

1. Продажба на недвижими имоти или идеални части от тях
2. Замяна на недвижими имоти или идеални части от тях и на ограничени вещни права върху тях
3. Учредяване възмездно или безвъзмездно на право на строеж, надстрояване и пристрояване върху недвижими имоти – частна общинска собственост.
4. Учредяване на възмездно или безвъзмездно вещно право на ползване върху недвижими имоти- частна общинска собственост
5. Съдебна или доброволна делба
6. Безвъзмездно прехвърляне на право на собственост на юридически лица на бюджетна издръжка.

7. Дарение на недвижими имоти и вещи – частна общинска собственост
8. Премахване на сгради и постройки общинска собственост
9. Чрез изменение на ПУП – ПР с цел упълномеряване и целесъобразно застрояване на съседен УПИ – собственост на трети лица по реда на чл. 15 от ЗУТ като от общинския имот се присъединява към съседния имот част не по голяма от 250 кв.м.
10. Чрез обезщетяване с равностоен урегулиран имот на собственици на поземлени имоти, за които е одобрен по реда на чл. 16 от ЗУТ първи ПУП, с който се отнемат части от имотите, отредени за изграждане на обекти на социалната инфраструктура, общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура
11. В други случаи, изрично посочени от закона

(2) Разпореждането с движими вещи – частна общинска собственост се извършва чрез:

1. Продажба
2. Замяна
3. Дарение
4. Предоставяне на безвъзмездно право на ползване
5. Бракуване поради изтичане срока на експлоатация

(3) Разпоредителни действия могат да се извършват само с имоти за които по реда на ЗОС е съставен акт за общинска собственост и същият е вписан по надлежния ред в службата по вписванията. С така съставеният и вписан акт се удостоверява правото на собственост на Общината.

Чл. 26 (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 в службата по вписванията към Агенцията по вписванията, а при замяна с недвижим имот – по местонахождението на общинския имот, а при замяна с държавен по местонахождението на държавния имот. Договорите за разпореждане с движими вещи се сключват в обикновена писмена форма, освен ако закон не изисква друга специална форма за действителност на разпоредителната сделка.

(2) Разноските по прехвърлянето и вписването се поемат от приобретателите на имотите и правата върху тях.

(3) (Изм. с Протокол №26/20.10.2017 г.; отм. с Решение №447 от 09.03.2018 г. на Административен съд – Бургас по адм. дело №2618/2017 г.).

(4) Община Руен води публичен регистър на сключените договори за разпореждане с недвижими имоти и вещни права върху тях, както и упражнява текущ контрол по изпълнение на задълженията на приобретателите. Регистърът се води в писмен вид и на електронен носител и съдържа данните по чл. 41, ал. 4 от ЗОС.

(5) Договорите за разпореждане с общински имоти – частна общинска собственост се сключват след предварително заплащане на цената и всички разноски по сделката от приобретателя.

Чл. 27 (1) Предложенията за разпореждане с недвижими имоти – частна общинска собственост се внасят в Общинския съвет от Кмета на Общината с мотивирано предложение.

(2) Предложения за разпореждане с недвижими имоти – частна общинска собственост могат да се внасят и по искане на половината от общия брой на съветниците.

(3) Предложенията по ал. 1 съдържат следните данни:

1. Индивидуализация на недвижимия имот – вид, площ и размер, граници, местонахождение, предназначение по ПУП, други благоустройствени показатели, фактическо състояние и ползване.
2. Причини, които налагат разпореждане с имота
3. Предлаган начин на разпореждане с имота и реда за определяне на цената и приобретателите.
4. Други условия срещу които се прехвърля правото на собственост или се учредяват ограничени вещни права.
5. Пазарна оценка на имота
6. Данъчна оценка на имота

(4) Когато недвижимият имот се намира на територията на кметство или друго населено място предложението по ал. 1 трябва да бъде придружено с писмено или вербално становище от кмета или кметски наместник на съответното населено място. Становището може да бъде дадено и в хода на обсъждане на предложението в постоянните комисии на Общинския съвет. Становището има препоръчителен характер.

(5) Общинският съвет разглежда предложението по ал. 1 на първото следващо заседание от внасянето му и приема решение по него. Всички дейности по изпълнение на решението, включително по провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се извършват от общинската администрация под контрола на Кмета на Общината. Изготвянето на оценки на пазарната стойност на правото на собственост и други вещни права се възлага от общинската администрация с договор на оценител.

Раздел втори

Разпореждане с нежилищни недвижими имоти – частна общинска собственост чрез сключване на правни сделки

Чл. 28 (1) Продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост се извършва след решение на Общинския съвет чрез един от следните способи:

1. чрез провеждане на публичен търг
2. чрез провеждане на публично оповестен конкурс
3. (изм. с Протокол №19/01.03.2017 г.) по друг ред, изрично определен в закона.

(2) В случаите по т. 1 и т. 2 от предходната алинея процедурата се открива с решение на Общинския съвет, прието по предложение на Кмета на Общината. С решението Общинският съвет определя способа по който ще се извърши продажбата на недвижимия имот, одобрява се началната тръжна или конкурсна цена, която не може да бъде по ниска от данъчната оценка и условията при които ще се проведе публичния търг или публично оповестения конкурс за продажба.

(3) Началната тръжна или конкурсна цена се определя от Общинския съвет след одобряване на пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти по възлагане от Кмета на Общината.

(4) Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс Кметът на Общината сключва договор за продажба на имота.

Чл. 29 (1) Продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост или части от тях може да се извършва без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, по реда на настоящата наредба, когато:

1. продажбата е между общината и държавата или между общини
2. лицата на които може да се извърши продажбата са определени изрично със специален закон

(2) В случаите по предходната алинея продажбата се извършва с решение на Общинския съвет по предложение на Кмета на Общината. Лицата, които се определят в специалния закон като единствен възможен или задължителен купувач могат да отправят до кмета на общината мотивирани искания за закупуване в които обосновават необходимостта и основанията за придобиване на имота-частна общинска собственост.

(3) Продажбата се извършва по пазарна цена, определена от оценител на имоти, която не може да бъде по-ниска от данъчната оценка. Оценката се одобрява от Общинския съвет. След решението на Общинския съвет, Кметът на общината издава заповед и сключва договор за продажба.

(4) Учредяването на ограничено вещно право на строеж или ползване за водоеми, канално-помпени станции, трафопостове и други подобни на инфраструктурни дружества – доставчици на ток, вода, канал, газоснабдяване или на дружества на собственици на имоти, които изграждат и поддържат техническа инфраструктура, предназначена за общо ползване се извършва с решение на Общинския съвет без търг или конкурс по предложение на Кмета на общината.

(5) Учредяването на сервитутни права на преминаване и прокарване на отклонения от мрежи на техническата инфраструктура-ел.проекти, ВиК съоръжения през имоти – общинска собственост се извършва по реда на чл. 192,193 и следващите от ЗУТ.

Чл. 30 (1) Продажбата на земя – частна общинска собственост на лица притежаващи собственост върху законно построена сграда върху нея, се извършва от кмета на общината по местонахождение на имота.

(2) 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, като подадат молба до кмета на общината.

(3) В случай, че е възможно съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗУТ и правилата и нормативите за разполагане на сгради и съоръжения, имота, в който е изградена сградата да бъде разделен, така че към построената сграда да бъде обособен самостоятелен имот, на продажба подлежи само тази част от имота. Продажбата се извършва след влизане в сила на заповедта на Кмета за одобряване на изменението на плана.

(4) Собствениците на жилища и други обекти в етажна собственост, придобили идеални части от правото на строеж върху общинска земя, могат да придобият идеална част от правото на собственост върху земята, върху която е застроена сградата, съответстваща на притежаваната идеална част от правото на строеж при условие, че за общинската земя е отреден урегулиран поземлен имот или поземлен имот в урбанизираната територия на общината, като подадат молба до кмета на общината.

(5) Към молбата по ал. 2 заинтересованите лица прилагат:

1. Документ за собственост върху построената сграда – нотариален акт, договор за учредено право на строеж или удостоверение за признато право на строеж в случаите по § 6 от преходните правила на Закона за собствеността;
2. Скица на имота от действащия регулационен план с попълнен кадастър;
3. Документи удостоверяващи, че сградата е законно построена
 - копие от одобрен архитектурен проект;
 - разрешение за строеж;
 - протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на сградите.

4. При липса на документи по т. 3 към преписката, собственика/ците следва да се приложи удостоверение за търпимост на сградата
5. Удостоверение за актуално състояние на юридическото лице;
6. Удостоверение за наследници, ако е необходимо.
7. При необходимост може да се изискват и допълнителни документи, удостоверяващи факти и обстоятелства, които са от значение за продажбата.

(6) Цената по която се продава собствеността по предходните алинеи, се определя въз основа на изготвена оценка от оценител на имоти. Кмета на общината възлага изготвяне оценките на земята на оценител на имоти.

(7) Когато с влязъл в сила подробен устройствен план към момента на подаване на молбата, се предвижда ново застрояване върху имота или надстрояване, или пристрояване на съществуващата сграда, в цената на земята се включва и пазарната стойност на правото на строеж върху разликата между реализираното застрояване и предвиденото по подробния устройствен план. Главният архитект на общината осигурява служебна скица от подробния устройствен план и становище за реализираното и предвиденото застрояване.

(8) В случаите, когато липсва застроителен план, в цената на земята се включва и пазарната стойност на правото на строеж върху разликата между реализираното застрояване и максималното възможно застрояване съгласно застроителните правила и норми за устройство на територията. Главният архитект на общината изготвя становище за реализираното и максимално допустимото застрояване.

Чл.31 (1) Въз основа на представените документи кмета на общината издава заповед, в която определя купувача, имота, който се прехвърля, цената и другите плащания.

(2) В едномесечен срок от връчването на заповедта лицето, подало молбата за закупуване, заплаща цената на земята.

(3) В 14-дневен срок след представянето на документ за извършено плащане, се подписва договорът за продажбата на земята.

(4) Собствеността се прехвърля на купувача от датата на сключване на договора.

(5) Вписването на договора се извършва от купувача в Служба по вписванията, като купувача представя екземпляр от вписания договор в Община Руен за отписване на имота и отбелязване на извършената промяна в актовете книги на общината.

Чл. 32 (1) Замяна на правото на собственост върху недвижими имоти-частна общинска собственост, на право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, или на право на строеж в полза на общината с имот или право на строеж – собственост на държавата, на физически лица или юридически лица се извършва само при наличие на някое от основанията по чл. 40, ал. 2 от ЗОС.

(2) В случай, че са налице основанията по чл. 40, ал. 2 от ЗОС, замяната да се извърши по реда на чл. 40, ал. 3-8 от ЗОС.

(3) Цената на общинския имот и правата върху него, които се заменят се определя по оценка изготвена от оценител на имоти, одобрена с решението на Общинския съвет с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

Чл. 33 (1) Право на собственост върху имоти – частна общинска собственост може да се прехвърля безвъзмездно на юридически лица на бюджетна издръжка с решение на Общинския съвет.

(2) Решението на Общинския съвет се приема по предложение на Кмета на Общината. С решението на Общинския съвет се определят и условията при които се извършва прехвърлянето на правото на собственост, включително и начина и целта на ползване от приобретателя на имота.

(3) Въз основа на решението на Общинския съвет Кметът на Общината сключва договор за прехвърляне правото на собственост.

(4) По реда на горните алинеи се учредяват и ограничени вещни права върху недвижими имоти – частна общинска собственост на юридически лица на бюджетна издръжка.

Чл. 34 (1) Дарение на недвижим имот-частна общинска собственост може да се извърши по решение на Общинския съвет, прието с мнозинство $\frac{3}{4}$ от общия брой на съветниците.

(2) Дарението се извършва по предложение на кмета на общината в което се излагат мотивите за дарствените намерения и се обосновава социалната необходимост от извършването му.

Чл. 35 (1) Съсобствеността между Общината от една страна и от друга държавата, физически и юридически лица се прекратява по някой от следните способы:

1. Съдебна делба
2. Доброволна делба
3. Продажба на съсобственика на дела на Общината.
4. Откупуване на частта на съсобственика от Общината.
5. Замяна

(2) По искане на съсобственика или по своя инициатива Кметът на Общината внася в Общинския съвет предложение за ликвидиране на съсобствеността, включващо способа на ликвидиране на съсобствеността и пазарната цена на дела на Общината /на съсобственика, оценен от оценител.

(3) Общинският съвет със свое решение определя способа на ликвидиране на съсобствеността и стойността на дела на Общината /на съсобственика/.

(4) Въз основа на решението на Общинския съвет по горната алинея, кметът на общината сключва договор за делба, за продажба на съсобственика на дела на общината, за изкупуване на дела на съсобственика от общината или за замяна.

(5) В случаите на доброволна делба, когато делът на общината не се променя и се обособява в самостоятелен новообразуван имот, съсобствеността се прекратява от кмета на общината

(6) Съсобствеността между общината и трети лица, възникнала по силата на одобрен подробен устройствен план-план за регулация, предвиждащ изменение на регулационни граници на имот-частна общинска собственост се прекратява по реда на чл. 15 и чл. 17 от ЗУТ по способ, определен от Общинския съвет по реда на настоящата наредба. Цената на правото на собственост на придаваемата общинска част се определя от оценител на имоти и се одобрява от Общинския съвет.

Чл. 36 (1) (изм. с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Правото на ползване върху незастроени и застроени недвижими имоти и вещи, частна общинска собственост се учредява възмездно или безвъзмездно за срок до десет години, освен ако в закон не е предвиден по дълъг срок.

(2) (изм. с Решение №146 от Протокол №19/25.02.2021 г.) Възмездно право на ползване върху недвижими имоти и вещи – частна общинска собственост се учредява с решение на Общинския съвет, след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс. Въз основа на резултатите от търга или конкурса Кметът на Общината сключва договор за учредяване правото на ползване. Началната тръжна или конкурсна цена се определя по оценка на оценител на имоти и се одобрява от Общинския съвет.

(3) С решение на Общинския съвет и сключен въз основа на него договор от кмета на общината може да бъде учредено право на ползване на търговски дружества с общинско участие.

(4) Безвъзмездно право на ползване се учредява с решение на Общинския съвет, без търг или конкурс, на юридически лица, регистрирани по реда на Закона за юридическите лица с нестопанска цел, на Закона за закрила на културата, на Закона за физическото възпитание и спорта, както и на читалища, и юридически лица на бюджетна издръжка за осъществяване на социални, здравни, образователни, културни, спортни и други дейности. Решението се приема с мнозинство повече от 2/3 от общия брой на съветниците. Въз основа на решението на Общинския съвет Кметът на Общината сключва договор за учредяване правото на ползване.

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

РАЗДЕЛ ТРЕТИ

УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ, НАДСТРОЯВАНЕ И ПРИСТРОЯВАНЕ ВЪРХУ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 37 (1) Правото на строеж върху поземлени имоти – частна общинска собственост се учредява след решение на Общинския съвет.

(2) Правото на строеж се учредява възмездно или безвъзмездно.

(3) Приобретателят на възмездното право на строеж се определя с търг или конкурс.

Чл. 38 (1) На основание решението на Общинския съвет Кметът на Общината издава заповед за провеждане на търг или конкурс.

(2) Началната тръжна цена се определя съгласно оценка на оценител на имоти.

Чл. 39 (1) След приключване на горната процедура, въз основа на резултатите от търга или конкурса и извършване на необходимите плащания, Кметът на Общината сключва договор за учредяване право на строеж.

(2) В договора по ал. 1 могат да бъдат заложи само такива условия, срокове и начини на плащане, които са в интерес на Общината и се приемат от купувача.

Чл. 40 (1) Правото на строеж може да се учреди без търг или конкурс при условията на чл. 37, ал. 4 от Закона за общинската собственост.

(2) Право на строеж се учредява въз основа на решението на Общинския съвет, като в него се определят основните условия на сделката:

1. срока на учреденото право на строеж;
2. цената на правото на строеж, определена от оценител на имоти;
3. вида, типа, предназначението и други показатели на бъдещото застрояване;
4. други условия, посочени в закон.

(3) Въз основа на решението на Общинския съвет, Кметът на Общината издава заповед.

(4) След влизане в сила на заповедта и извършване на необходимите плащания се сключва договор.

Чл. 41 (1) Безвъзмездно право на строеж се учредява при условията на чл. 37, ал. 5 и ал. 6 от Закона за общинската собственост.

(2) Право на безвъзмездно право на строеж имат:

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, манастири и джамии;
3. други лица, когато това е предвидено в закон.

Чл. 42 (1) Правото на надстрояване и/или пристрояване на сграда, собственост на физическо или юридическо лице, построена върху имот – частна общинска собственост, при наличие на условията на чл. 180 от ЗУТ, се учредява след решение на Общинския съвет от Кмета на Общината на собственика на сградата без търг или конкурс, когато надстрояването и/или пристрояването не води до обособяването на самостоятелен обект.

(2) Правото на надстрояване и/или пристрояване на сграда – етажна собственост, построена върху имот – частна общинска собственост, съобразно предвижданията на влязъл в сила ПУП, се учредява след решение на Общинския съвет от Кмета на Общината без търг или конкурс на собственици на жилища в сградата или на техни сдружения, в случаите, когато надстрояването и/или пристрояването не води до обособяването на самостоятелен обект и при наличие на необходимото съгласие от всички собственици в етажната собственост по чл. 183, ал. 2 от ЗУТ.

(3) Правото на надстрояване и/или пристрояване на сграда се учредява от Кмета на Общината след решение на Общинския съвет без търг или конкурс на собственика на сградата при наличие на условията на чл. 180 от ЗУТ, когато поземленият имот, върху който ще се учреди правото на надстрояване и/или пристрояване е съсобствен между Общината и собственика на сградата и когато надстрояване и/или пристрояване не води до обособяването на самостоятелен обект.

(4) Правото на надстрояване и/или пристрояване в случаите по ал. 1, ал. 2 и ал. 3 се учредява по пазарни цени.

(5) В случаите по ал. 1 и ал. 2, когато собствениците на сградата са повече от един, правото на надстрояване и/или пристрояване се учредява на всички собственици или след съгласието им на някои от тях.

(6) В заповедта и последващия договор, могат да бъдат поставени условия по начините и сроковете по заплащане на учреденото право, имотното обезщетение, което може да получи Общината, както и други условия, незабранени от закона.

(7) При изтичане на давностния срок по чл. 67, ал. 1 от Закона за собствеността и при нереализиране на отстъпеното право на строеж, Кметът на Общината определя комисия, която да установи, че няма започнало фактическо строителство в имота, въз основа на одобрени архитектурни проекти, издадени разрешения за строеж и протокол за строителна линия и ниво.

Раздел четвърти

Разпореждане с движими вещи – частна общинска собственост

Чл. 43 (1) Продажбата на движими вещи – частна общинска собственост се извършва след провеждане на публичен търг, насрочен със заповед на Кмета на Общината.

(2) В заповедта по ал. 1 се посочват вещите, предназначени за продажба, тяхното местонахождение и състояние и началната тръжна цена.

(3) Цената по ал. 3 се определя по пазарни цени от оценител.

(4) Въз основа на резултатите от търга и след заплащане на цената, Кметът на Общината сключва договор за продажба. Договорът се сключва във форма, изискуема за продажбата на съответния вид движима вещ.

Чл. 44 Замяна или учредяване на право на ползване върху движими вещи-частна общинска собственост се извършва със заповед на Кмета и сключен договор. Цената се определя по реда на предходния член.

Чл. 45 (1) Движими вещи-частна общинска собственост могат да се предоставят за безвъзмездно ползване, със заповед на Кмета на Общината и сключен договор, на сдружения с нестопанска цел, на организации, регистрирани по реда на Закона за закрила на културата и Закона за физическото възпитание и спорта, на читалища, на учебни, научни, здравни, спортни и социални организации на бюджетна издръжка.

(2) Срокът на ползването се определя в заповедта и договора по горната алинея и не може да бъде по дълъг от амортизационния срок на вещите.

Чл. 46 Бракуването на движими вещи – частна общинска собственост се извършва със заповед на Кмета на Общината по реда на Закона за счетоводството.

Глава Пета

ПРОЦЕДУРА ПО ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНИ ТЪРГОВЕ И ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИ КОНКУРСИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

РАЗДЕЛ ПЪРВИ

ПРИЛОЖИМОСТ

Чл. 47 По реда и условията на тази глава се провеждат публични търгове и публично оповестени конкурси за сключване на сделки по управление и разпореждане с имущество (имоти и вещи), собственост на Община Руен, а именно:

1. отдаване под наем на свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост.

2. отдаване под наем на части от имоти – публична общинска собственост, които не подлежат на концесиониране.

3. отдаване под наем на земи от общинския поземлен и горски фонд, както и на земи в строителни граници.

4. отдаване под наем на вещи – частна общинска собственост: машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства.

5. продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост.

6. учредяване право на строеж върху имоти – частна общинска собственост.

7. учредяване право на надстрояване и/или на пристрояване върху имоти – частна общинска собственост.

8. учредяване право на ползване върху имоти и вещи – частна общинска собственост.

Чл. 48 Търгове и конкурси не се провеждат в следните случаи:

1. отдаване под наем на свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията на чл. 31, ал. 1 от Закона за политическите партии, за срок до обявяване на резултатите от следващите парламентарни избори.

2. отдаване под наем на свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации.

3. отдаване под наем на свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост за нуждите на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

4. отдаване под наем на поземлени имоти – общинска собственост на търговски дружества, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности.

5. продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда.

6. продажба на земя – частна общинска собственост на лица, които са определени в закон.

7. учредяване правото на строеж върху поземлени имоти – частна общинска собственост юридически лица на бюджетна издръжка, 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 и други лица, когато това е предвидено в закон.

8. учредяване право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради – етажна собственост, или на техни сдружения.

9. учредяване право на ползване върху имоти и вещи – частна общинска собственост на лица, които са определени със закон.

Чл. 49 (1) Публични търгове за сключване на сделки по управление и разпореждане с имущество /имоти и вещи/, собственост на Община Руен, се провеждат в случаите когато единствен критерий е цената на обекта.

(2) Конкурси за сключване на сделки по управление и разпореждане с имущество /имоти и вещи/, собственост на община Руен, се провеждат когато освен цената се определят и допълнителни условия и критерии за оценка на подадените предложения.

Раздел втори **Общи разпоредби**

Чл. 50 (1) Разпоредбите на настоящия раздел се прилагат във всички случаи, когато в настоящата наредба и ЗОС се предвижда провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

Чл. 51 (1) Решението за откриване на процедура по провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се приема от Общинския съвет, по предложение на Кмета на Общината, в предвидените от ЗОС и настоящата наредба случаи.

(2) Решенията на Общинския съвет по ал. 1 за откриване на процедура по провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс се привеждат в изпълнение от Кмета на Общината, който със своя нарочна заповед открива тръжна процедура за публичния търг или публично оповестен конкурс.

Раздел трети Провеждане на публичен търг

Чл. 52 (1) Организираните по реда на настоящия раздел публични търгове се провеждат с явно наддаване или с тайно наддаване.

(2) Не се допуска провеждане на търгове, които не са публично оповестени по реда на закона и настоящата наредба.

Чл. 53 (1) Кметът на Общината издава заповед, с която открива тръжната процедура.

(2) Заповедта по ал. 1 за откриване на процедурата по провеждане на публичен търг задължително съдържа:

1. Пълна индивидуализация на имота или вещите, предмет на търга. Посочват се площ, граници, номерация по ПУП, други особености.
2. Видът на търга – с явно или тайно наддаване
3. Начална тръжна цена
4. Начин на плащане на цената, обезпечения и други условия по сключване на окончателния договор със спечелилия търга.
5. Дата, място и час на провеждане на търга
6. Депозит за участие в размер на 30% от първоначалната годишна наемна цена или начална тръжна цена
7. Списък на документите, които се изискват за представяне от участниците и за допускане до участие в търга
8. Срок за регистриране за участие в търга
9. Начин и време на извършване на огледа

(3) обявление за заповедта по ал. 1 задължително се публикува в един областен ежедневник при разпореждане с общинско имущество, а при отдаване под наем се поставя на информационното табло в сградата на общинска администрация и кметството на съответното населено място, на територията на което се намира обектът на процедурата.

(4) Приемането на заявления за участие се извършва от общинската администрация в посочения в заповедта срок по чл. 53, ал. 2, т. 8.

(5) (отм. с Решение №1337 от 04.07.2018 г. на Административен съд – Бургас по адм. дело №2838/2017 г.)

Чл. 54 (1) След изтичане на срока по чл. 53, ал. 2, т. 8 Кметът на общината издава заповед за комисия за провеждане на търга.

(2) Комисията се състои от 5 члена, като трябва да включва представители на общинската администрация и един общински съветник. В състава на комисията задължително се включва кметът на кметството или кметския заместник, на чиято територия се намира имотът, предмет на процедурата и поне един правоспособен юрист.

(3) Комисията може да заседава и приема решения при кворум 3/5 от всички членове и с мнозинство повече от половината от всички членове. Дейността на комисията се организира и ръководи от председателя. При отсъствие на председателя при провеждане на търга членовете на комисията избират нов.

Чл. 55 (1) След приключване на процедурата по провеждане на търга комисията в същия ден изготвя протокол за резултатите от търга.

(2) Протоколът се подписва от всички членове на комисията. Несъгласните с някои от данните по протокола могат да подпишат с особено мнение, като приложат същото в писмен вид.

(3) Протоколът съдържа данни за участниците в търга, техните наддавателни предложения, наддавателното предложение, с което е спечелен търга и данни за лицето спечелило търга. Протоколът се изпраща на Кмета на Общината.

Чл. 56 (1) Внесените депозити за участие в търга се възстановяват след приключване на търга, на всички участници които са заявили участие, но не са го спечелили или са били декласирани.

(2) Депозитът на участника обявен за спечелил търга се задържа и прихваща към размера на цената.

Чл. 57 (1) Въз основа на представеният протокол и резултатите от търга, Кметът на Общината в седемдневен срок издава заповед с която определя участника спечелил търга, цената и условията за сключване на договора, начина и срока на плащане. При констатирани нарушения на процедурата Кметът на Общината може да прекрати процедурата и да насрочи провеждането на нова.

(2) Заповедта по ал. 1 се поставя на информационното табло на Община Руен, което се удостоверява със служебна бележка, подписана от поне 2 членове на комисията за провеждане на търга.

(3) Заповедта по ал. 1 може да бъде оспорена от всеки участник по реда и на основание чл. 8, ал. 11 от ЗОС във връзка с чл. 45 от ЗМСМА.

Чл. 58 (1) В случай, че лицето, което е обявено за спечелило търга не изпълни задължението си за внасяне на цената в срока по чл.57 се счита, че се е отказало от участие. Внесеният депозит се задържа за сметка на общината.

(2) В случаите по ал. 1 Кметът на Общината със своя заповед може да покани за сключване на договор втория по класиране участник в търга или да прекрати процедурата.

Чл. 59 (1) След влизане в сила на заповедта по чл. 57, ал. 1 и заплащане на цената Кметът на Общината сключва с посоченото лице договор.

(2) Собствеността се прехвърля на купувача от датата на сключването на договора.

(3) Вписването на договора се извършва от купувача, който представя екземпляр от вписания договор в Община Руен за отписване на имота и отбелязване на извършената промяна в актовете книги.

Раздел четвърти

Провеждане на публичен търг с явно наддаване

Чл. 60 (1) Насроченият търг с явно наддаване може да се проведе само в случай, че са подадени поне две заявления за участие и са се явили поне двама участника. (2) Обстоятелствата по ал. 1 се установяват от членовете на комисията на датата, мястото и часа на провеждане на търга.

(3) При неявяване на всички участници, подали заявления за участие, председателят отлага търга с един час.

(4) Когато след изтичане на срока по ал. 3 се яви само един участник същият се обявява за спечелил търга, ако предложи цена с едно наддавателно предложение над предварително обявената начална тръжна цена.

(5) В случаите, когато не са подадени поне две заявления за участие в търга и не са се явили кандидати, се насрочва нов търг със Заповед на Кмета на Общината. Повторният търг се провежда при същите условия и ред. При липса на поне две подадени заявления за участие в повторния търг, търгът се провежда само с един участник, ако има такъв, по реда на ал. 4, а при липса и на един участник процедурата се прекратява със заповед на Кмета на Общината.

Чл. 61 В случаите на прекратена процедура, Кметът на Общината може да направи ново предложение до Общинския съвет за откриване на повторна процедура по разпореждане с общинско имущество.

Чл. 62 (1) При явяване на необходимия брой участници, председателят на комисията или определен от него член на комисията открива процедурата, като извършва проверка на документацията на явилите се участници, тяхната самоличност и представителна власт.

(2) Всеки участник физическо лице може да присъства на публичния търг лично или чрез пълномощник, а участниците юридически лица се представляват от вписаните в търговския регистър представители или изрично упълномощени за търга лица. Не се допуска присъствие на странични лица и наблюдатели, освен общински съветници, които не са членове на комисията и представители на органите на реда.

Чл. 63 (1) Преди започване на явното наддаване, комисията по доклад на председателя определя кои явили се участници са с редовни документи и се допускат до наддаването и кои се отстраняват и поради какви причини.

(2) Решението по ал. 1 се обявява от председателя на Комисията и подлежи на незабавно изпълнение.

(3) Председателят на Комисията отговаря за реда при провеждане на процедурата по явното наддаване, като може да временно да спре процедурата до отстраняване на нарушенията.

Чл. 64 (1) След изпълнение на задълженията по предходните разпоредби председателят обявява предмета на търга, началната тръжна цена, начина на обявяване на тръжните предложения и стъпката на наддаване.

Чл. 65 (1) Явното наддаване започва от първоначалната тръжна цена.

(2) Началото на наддаването се обявява от председателя със звуков сигнал.

(3) Наддавателните предложения се правят по начина, определен от комисията ясно и точно от присъстващите участници.

(4) Не се допуска прекъсване на явното наддаване, освен в случаите при нарушение на реда. При прекъсване на наддаването не се допуска напускане на мястото на провеждане на търга. Наддаването се възобновява от предложението при което е направено прекъсването.

Чл.66 (1) При наличие на направено наддавателно предложение от участник, председателят на комисията със звуков сигнал го обявява, три последователни пъти.

(2) В случаите на ново наддавателно предложение, направено от участник преди третото обявяване на предходното предложение, започва ново обявяване на по високото наддавателно предложение.

(3) Преди третото обявяване на наддавателното предложение, председателят прави изрично предупреждение, че то е последно и при липса на други ще се приключи наддаването.

(4) След изпълнение на горната процедура и при липса на нови наддавателни предложения, председателят прави трето обявяване на най високото наддавателно предложение и със звуков сигнал, обявява спечелилия търга, последното най-високо наддавателно предложение като окончателна цена и закрива търга.

Раздел пети

Провеждане на публичен търг с тайно наддаване

Чл. 67 (1) Насроченият търг с тайно наддаване може да се проведе само в случай, че са подадени поне две заявления за участие. Присъствието на подалите заявления за участие не е задължително.

(2) Обстоятелствата по ал. 1 се установяват от комисията на датата, мястото и часа на провеждане на търга.

(3) В случаите, когато не са подадени поне две заявления за участие в търга , се насрочва нов търг със Заповед на Кмета на Общината. Повторният търг се провежда при същите условия и ред. При липса на поне две подадени заявления за участие в повторния търг, търгът се провежда само с един участник, ако има такъв, а при липса и на един участник процедурата се прекратява със заповед на Кмета на Общината.

Чл. 68 (1) Председателят на комисията пристъпва към разглеждане на подадените заявления и оферти.

(2) Офертите трябва да съдържат заявление,посочените в заповедта за откриване на търга документи и наддавателно предложение, поставено в отделен запечатан непрозрачен плик. надписан от кандидата с посочване на имената му, както и обекта, за който се кандидатства. Наддавателното предложение представлява посочване на цената, която лицето предлага.

(3) След провеждане на процедура по допускане, председателят пристъпва към отваряне на наддавателните предложения по реда на постъпване и ги обявява гласно.

(4) В случай, че предложението не отговаря на изисканията на заповедта по чл. 57 участникът се отстранява от търга.

(5) След сравняване на предложенията, за спечелил търга се обявява участника, предложил най-висока цена. При наличие на две или повече наддавателни предложения с една и съща най-висока цена за спечелил търга се обявява участника, подал заявления за участие преди останалите.

(6) В случай, че след резултат на недопускане на заявител до участие в търга, остане само един кандидат,търгът се провежда и кандидатът се обявява за спечелил в случай, че наддавателното предложение отговоря на изискванията на чл. 53.

(7) За неуредените случаи в процедурата по публичен търг с тайно наддаване се прилагат разпоредбите за публичен търг с явно наддаване.

Раздел шести

Провеждане на публично оповестен конкурс

Чл. 69 (1) Решение за провеждане на публично оповестен конкурс се приема в случаите, когато освен размера на цената, Общината поставя и допълнителни условия към предмета на сделката, цената, специфични изисквания към купувача, сключването и изпълнението ѝ.

(2) За неуредените в този раздел случаи се прилагат правилата за провеждане на публичен търг с тайно наддаване.

Чл. 70 (1) Процедурата по провеждане на публично оповестен конкурс се открива със Заповед на Кмета на Общината.

(2) Заповедта съдържа данните по чл. 53 от Наредбата, както и точно описание на допълнителните условия . Допълнителните условия се определят с решението на Общинския съвет и се отнасят до допълнителни задължения за разкриване на работни места, извършване на инвестиции в обекта и в общинска инфраструктура, опазване на околната среда, специфични техноложични и естетически изисквания за изпълнението и вида на бъдещо строителство и други условия с общинско значение.

(3) Заповедта съдържа и критериите за оценка на предложенията на участниците и срок за подаване на предложенията на участниците.

(4) Заповедта се публикува по реда на чл.53 , ал.3 от Наредбата.

Чл. 71 (1) Предложенията на участниците в публично оповестения конкурс се подават в посочения в заповедта срок и трябва да отговарят на изискванията на настоящата наредба.

(2) В документите всеки участник в конкурса включва и предложение относно допълнителните условия.

Чл. 72 (1) След изтичане на срока за подаване и приемане на предложенията кметът на общината назначава комисия за провеждане на конкурса.

(2) Не се допускат до оценяване предложения, които не отговарят на всички поставени в публично оповестения конкурс условия.

(3) По решение на комисията при отваряне на предложенията могат да се поканят и участниците в публично оповестения конкурс или техни упълномощени представители. В този случай не се допуска изменение или допълнение на вече направените предложения.

(4) Публично оповестения конкурс се счита за редовен, ако в срока за подаване на предложения са постъпили поне две предложения от двама участника.

(5) При липса на двама участника, Кметът на Общината със своя заповед удължава срока за подаване на предложения с 14 дни. В случай, че и след този срок не са постъпили повече от едно предложение Кметът на Общината със своя заповед прекратява публично оповестения конкурс.

Чл. 73 (1) В тридневен срок от отваряне на предложенията и тяхното класиране комисията съставя протокол за класиране на участниците и техните предложения.

(2) Протоколът се представя на Кмета на Общината. В седмодневен срок от получаване на протокола Кметът на Общината издава заповед с която обявява класирането на участниците, цената и условията на сключване на договора, според класираното на първо място предложение и поканва класирания на първо място кандидат за сключване на договор.

(3) Заповедта се обявява по реда на АПК.

(4) След влизане в сила на заповедта Кметът на Общината сключва договор.

Глава Седма **АДМИНИСТРАТИВНО- НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл. 74 Наемател на общински имот, който наруши забраните за неговото пренаемане, съвместно ползване по договор с трети лица или за използването му за стопанска и производствена дейност се наказва с глоба в размер до 500 лв., а ако е едноличен търговец или юридическо лице с имуществена санкция в размер до 1 000 лв.

Чл. 75 Който без правно основание завземе общински имот, се наказва с глоба до 500лв., а ако е едноличен търговец или юридическо лице до 1 000лв.

Чл. 76 Който не изпълни заповед или решение в едномесечен срок от влизането им в сила за освобождаването на общински имот се наказва с глоба до 500 лв., а ако е едноличен търговец или юридическо лице до 1 000 лв.

Чл. 77 (1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица определени от кмета на общината.

(2) Наказателните постановления се издават от кмета на общината или от оправомощени от него кметове на кметства

(3) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 Настоящата Наредба се приема на основание чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

§ 2 Настоящата наредба не се прилага по отношение на общинско имущество, включено в капитала на търговски дружества, както и за упражняване на правата на Общината в капитала на търговски дружества.

§ 3 Настоящата наредба не се прилага за създаване, управление и контрол на общински предприятия

§ 4 Настоящата наредба не се прилага за поставяне и разполагане на преместваеми обекти и рекламни съоръжения.

& 5 Настоящата наредба не се прилага и за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани и учредяването на право на строеж върху имоти, отредени за социални жилища.

§ 6 Отношенията по горните параграфи се уреждат с отделни актове на Общинския съвет

§ 7 Всички открити и недовършени процедури по реда на предходната Наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС се довършват по реда на настоящата. Всички права и задължения придобити по реда на отменената предходна наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС запазват действието си.

§8 На вписване в Агенция по вписванията подлежат договорите за наем на недвижими имоти – общинска собственост , в т.ч. на земеделска земя, за срок по-дълъг от една година , както и договорите за аренда.

§ 9 Тази наредба влиза в сила след изтичане на срока по чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията .

§ 10 С влизането си в сила отменя сега действащата наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

§11 Кметът на Община Руен може да предостави свои функции по тази наредба на упълномощено от него длъжностно лице.

§ 12 Кметът на Общината и Председателят на Общинския съвет организират публикуването на наредбата в областно периодично печатно издание и в интернет страницата на Общината .

§ 13 Оригиналният текст на Наредбата с всички нейни изменения и допълнения се удостоверява от Председателя на Общинския съвет.

ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

към Протокол № 19 от 01.03.2017 г. на ОбС – Руен за изменение и допълнение на Наредбата

§4. Настоящите изменения и допълнения на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Руен влизат в сила след изтичане на 14 - дневния срок по чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията.

ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

към Протокол № 26 от 20.10.2017 г. на ОбС – Руен за изменение и допълнение на Наредбата

§3. Настоящите изменения и допълнения на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Руен влизат в сила след изтичане на 14 - дневния срок по чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията.

ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

към Протокол № 19 от 25.02.2021 г. на ОбС – Руен за изменение и допълнение на Наредбата

§3. Настоящите изменения и допълнения на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Руен влизат в сила след изтичане на 14 - дневния срок по чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията.

Председател на ОбС-Руен:.....

/Ешереф Ешереф/