

О Б Щ И Н А Р О М А Н

НАРЕДБА

№6

**за реда за придобиване,
управление и разпореждане с
общинско имущество**

РОМАН 2017 г.

Глава първа

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази наредба се определя редът за управление, придобиване и разпореждане с имущество, собственост на община Роман. С наредбата се определят и конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и на кметските наместници, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони.

Чл. 2. 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 на общински пасища, мери и ливади за които е предвиден специален ред по ЗСПЗЗ.

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 на Общинския план за развитие, под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

(2) 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 Програма , която съдържа:

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

б/ описание на имотите, които се предвижда да бъдат отдадени под наем, да бъдат предложени за продажба, за внасяне в капитала на търговски дружества с общинско имущество, за учредяване на ограничени вещни права и за предоставяне на концесия;

в/ описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна;

г/ описание на имотите, които общината има намерение да придобие и способите за тяхното придобиване;

д/ конкретни мерки за подобряване на организацията на работата по управлението на общинската собственост, в това число и на публичния достъп на местната общност до информацията за изпълнението на годишната програма.

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

ж/обектите по буква „е“ от първостепенно значение;

з/други данни , определени от общинския съвет

(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 местната общност, 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 същия ред, в 14 дневен срок от приемането.

(5) Общинския съвет определя имотите на територията на общината, които се предоставят за управление на съответните кметове на кметства. При продажба или отдаване под наем на имотите, предоставени за управление на кметовете на райони или на кметства, 30 на сто от средствата, придобити от продажбата или от отдаването под наем, се превеждат по сметка на района или на кметството по местонахождението на съответния имот и се използват за изпълнение на дейности от местно значение, определени от общинския съвет.

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.

(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
- 2.акт за общинска собственост,
- 3.мотиви, обосноваващи предложението,
- 4.скица от действащия подробен устройствен план,
5. становище на главния архитект на общината и на Директор Дирекция „УТ,ОП,ХД и МДТ“, и гл. експерт Общинска собственост”.

(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) 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.

Чл.6 (1) 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.

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

(3) 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.

(4) В 2- седмичен срок от датата на подаване на заявлението по ал. 3 гл. експерт "Общинска собственост" издава служебно удостоверение или копие от искания документ.

(5) Ако в срока по ал.4 гл. експерт "Общинска собственост" не представи исканата справка се счита, че е налице мълчалив отказ .

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

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

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

в/ 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.

г/регистър за сделките с имоти общинска собственост, предоставени под наем, аренда или концесия, в който се вписват данни за имота по АОС, видът на сделката, срокът за който е сключен договора, поетите задължения за извършване на инвестиции в обекта на концесията, размерът на наемната цена, концесионното или арендното плащане.

(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 наредбите на МРРБ и на МП.

Чл.8.(1) Застроените имоти – публична общинска собственост, задължително се застраховат.

(2) Общинския съвет определя имотите – частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане.

(3) Застрахователните вноски се предвиждат по бюджета на общината, а обектите по ал.1 и ал.2 се включват в отделни поименни списъци, неразделна част от застрахователния договор.

(4) Застрахователните вноски за имотите и вещите предоставени под наем, за ползване или на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

Чл.9.Кметът на общината определя със заповед вещите – общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане.

Глава втора

ПРИДОБИВАНЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ

Чл. 10.(1) Община Роман придобива възмездно или безвъзмездно правото на собственост и други ограничени вещни права :

1.по силата на закон

2.чрез безвъзмездно преотстъпване от държавата;

3.чрез закупуване на недвижими имоти и движими вещи със средства от общинския бюджет;

4.чрез замяна на имоти и вещи - общинска собственост, с имоти и вещи на държавата, както и на други физически и юридически лица;

5.чрез извършване на доброволна или съдебна делба;

6.чрез изграждане на обекти върху общинска земя или върху терени, където в полза на общината е учредено право на строеж, на надстрояване или на пристрояване;

7.чрез принудително отчуждаване на недвижими имоти - частна собственост за общинска нужда;

8.чрез учредяване в полза на общината на ограничени вещни права

9.по силата на правна сделка, разрешена от закона;

10.чрез наследяване по силата на чл.11 от Закона за наследството /ЗН/;

11.чрез придобиване на имоти и вещи, изградени с доброволен труд и парични средства на населението на общината.

12.чрез дарение или завещание в полза на общината

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

Чл.11. (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/а име/фирма.

(3) 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.

(4) Дарения не се приемат от лица, които участват в обявените от общинска администрация търгове или конкурси или са в процедура на предоставяне на услуги.

Чл.12 (1) При придобиване на имущества, включително и на идеални части от имущество, на основание покупка, замяна или делба, същото трябва да бъде освободено от ипотека или други вещни тежести.

(2) Ипотекирането и обременяването с вещни тежести на недвижими имоти и вещни права, общинска собственост, става с решение на ОбС.

Чл. 13. 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 реда на Закона за обществените поръчки и подзаконовите нормативни актове.

Чл. 14.(1) Вещите, необходими за административните и стопанските нужди на общината, се закупуват от кмета или упълномощени от него длъжностни лица. Кметовете на Кметства на самостоятелен бюджет, закупуват необходимите вещи от средствата по техните бюджети.

(2) Вещите, необходими за административните и стопанските нужди на звената, работещи на самостоятелна бюджетна сметка, се закупуват от ръководителя на звеното, от средствата, предвидени в техните бюджети.

Чл. 15. При нереализиране на отстъпеното право на строеж върху общински имот в срока по чл. 67, ал. 1 от Закона за собствеността, кметът на общината определя комисия, която да установи обстоятелствата и състави протокол.

Глава трета

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Раздел Първи

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 16. Кметът на Общината организира, ръководи и контролира управлението на имотите публична общинска собственост, предназначени за осъществяване функциите на Общинския съвет и Общинската администрация.

Чл. 17. (1) Предложение за откриване на процедура за предоставяне общинска собственост за безвъзмездно управление се прави от Кметовете на Кметства и Кметски наместници, Ръководителите на организациите и юридическите лица до Кмета на Общината в аргументиран вид.

(2) Общинската администрация изготвя съответен обоснован доклад, въз основа на който Кмета на Общината внася проект за решение в ОбС. Докладът задължително съдържа писмените становища на:

- ползвателя, на когото имота е предоставен за управление, ако той не е изготвил предложението;
- Кмета на Кметството или Кметския наместник, на чиято територия се намира имота, ако той не е изготвил предложението;
- Гл. архитект, ако безвъзмездното управление налага обособяване на части от имота;
- Гл. юрисконсулт на Общината;
- Началниците на съответните отдели, ако управлението засяга дейността на тяхното направление.

Раздел Втори

УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 18 (1) Кметът на Общината управлява имотите, предназначени за осъществяване функциите на Общинския съвет и на Общинската администрация.

(2) Ръководителите на юридическите лица и на звената на общинска бюджетна издръжка управляват предоставените им от Общинския съвет имоти за безвъзмездно ползване.

(3) Публичната общинска собственост, предназначена за осъществяване на функциите на Кметството се управлява от Кмета на съответното Кметство.

(4) 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.

(5) Кметът на общината упражнява контрол по управлението на имотите по ал. 2, 3 и 4.

(6) Кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници упражняват контрол по управлението на имотите по чл.3, ал.2, т.3 от ЗОС по местонахождението им.

(7) 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. 19. Имоти и вещи – публична 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 общински съвет от кмета на общината за безвъзмездно управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури .

(1) Ръководителите на организациите или на юридическите лица, които са на бюджетна издръжка, различна от общинския бюджет, осъществяват управлението на публичната общинска собственост от свое име, за своя сметка и на своя отговорност в рамките на действащата нормативна уредба.

(2) Ръководителите на организациите или на юридическите лица, които са на издръжка на общинския бюджет, осъществяват управлението на публичната общинска собственост за своя сметка и на своя отговорност в рамките на действащата нормативна уредба.

Чл. 20. (1) Части от имоти – публична общинска собственост, с изключение на обектите, подлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем след решение на Общинския съвет за срок до 10 години.

(2) Отдаването под наем на имотите по предходната алинея се осъществява след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Глава Пета от настоящата наредба

(3) Имоти или части от тях - общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена, могат да се отдават под наем чрез публично оповестен търг / конкурс при условие, че наемането не пречи за осъществяване на дейностите, за които съответния имот е предоставен за управление

(4) Кметът на общината издава заповед , с която утвърждава условията и критериите на публично оповестения търг / конкурс , след становище на директорите на учебни заведения

(5) Въз основа на резултатите от търга или конкурса кметът на общината издава заповед и сключва договор за наем.

Чл.21. Имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, в т.ч. мрежите на водоснабдителната и канализационната системи се предоставят за управление и експлоатация на съответните юридически лица съгласно законови разпоредби с решение на Общински съвет, взето с повече от половината от общия брой на съветниците. Предоставените по този ред имоти и системи не могат да се ползват като обезпечение за задължение към финансови и нефинансови институции и не могат да служат за апортни вноски в капитала на търговски дружества, както и да се извършват разпоредителни сделки с тях.

Чл.22. Имотите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават, отдават под наем, да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, както и да се ползват не по предназначение.

Чл.23. Имотите публична общинска собственост не могат да се включват в капитала на търговски дружества с общинско имущество.

Чл. 24. Когато нуждата от предоставения имот отпадне или същият се използва в нарушение на чл.11, ал.2 от ЗОС имотът се отнема със заповед на Кмета.

Раздел Трети

УПРАВЛЕНИЕ И ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ИМОТИ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 25. (1) Кметът на Общината организира, ръководи и контролира управлението на имоти - частна общинска собственост.

(2) Ръководителите на юридическите лица и на звената на общинска бюджетна издръжка, осъществяват управлението на имотите – частна общинска собственост, предоставени им безвъзмездно за осъществяване на техните функции.

Чл.26(1) Имоти частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или 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

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

Чл. 27. (1) Свободните нежилищни имоти – частна общинска собственост, се отдават под наем след публично оповестен търг или конкурс, който се провежда при условията на Глава Пета от настоящата наредба.

(2) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, Кметът на Общината или упълномощен от него Заместник - кмет сключва договор, чийто срок не може да бъде по-дълъг от 10 години. Предаването и приемането на имота се извършва с протокол, който се изготвя и съхранява от Гл. експерт “ОС”.

(3) Първоначалната наемна цена при провеждане на търгове и конкурси за отдаване под наем на общински недвижими имоти не може да бъде по-ниска от тарифите, утвърдени от ОбС за съответния вид дейност.

(4) Отдадените под наем имоти ЧОС не могат да се преотдават, да се преотстъпват, да се ползват по договор за съвместна дейност с трети лица или не по предназначение, освен с изричното писмено съгласие на наемодателя.

(5) Поддържането, подобренията, текущите ремонти на имотите – общинска собственост отдадени под наем се извършва от наемателите и ползвателите им, за тяхна сметка. След прекратяване на наемния договор Общината не дължи обезщетение на наемателите.

(6) Преустройство, основен ремонт и смяна на предназначение на отдадените под наем имоти-общинска собственост и необходимите инвестиции в тази връзка се извършват само след писмено съгласие на общината по одобрен проект от гл. архитект на общината

Чл. 28. (1) Отдаването под наем на общински терени за поставяне на преместваеми обекти - павилиони за търговска дейност и др., се извършва по схема одобрена от Главния архитект на Общината по реда на ЗУТ, след провеждане на търг или конкурс, който се провежда при условията на Глава Пета от настоящата наредба и Наредба № 15 ЗА РАЗПОЛАГАНЕ И ПРЕМАХВАНЕ НА ПРЕМЕСТВАЕМИ ОБЕКТИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА РОМАН на ОбС Роман по чл.56 от ЗУТ

(2) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, Кметът на Общината или упълномощен от него Заместник - кмет сключва договор, чийто срок не може да бъде по-дълъг от 5 /пет /години.

Чл. 29. (1) Със заповед на Кмета на Общината се предоставят помещения – частна общинска собственост на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии.

(2) Исканията за предоставяне на помещения по ал. 1 се отправят от документално удостоверен представител на общинското ръководство на политическата партия до Кмета на Общината и се придружават от идентификация на организацията и актуално състояние според съда.

(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 Народното 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) Договорите по предходната алинея се сключват за срока по ал.3. Наемната цена се определя съгласно Закона за политическите партии.

Чл. 30. (1) Кметът на Общината предоставя помещения за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации. Исканията за предоставяне на помещение се отправят от документално удостоверен представител на общинското ръководство на синдикалната организация до Кмета на Общината и се придружават от препис от документа за регистрация на съответната синдикална организация по смисъла на КТ.

(2) Договорите по предходната алинея се сключват за срок до 5 години, като помещенията 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.

Чл. 31. (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) По реда на ал. 1 могат да се отдават имоти за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението.

По този ред на търговски дружества могат да се отдават под наем поземлени имоти, 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, за срока на ремонтно-строителните дейности.

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

(4) Срокът за наемните правоотношения по ал. 1 не може да бъде по-дълъг от 10 години, като имотът или част от него не може да се пренаема, преотстъпва за ползване, да се ползва съвместно с трети лица, както и да се използва за стопанска или производствена дейност.

Чл. 32. Наемната цена на помещения, отдавани на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза и на общинските ръководства на синдикалните организации не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена на отдадени под наем по общия ред имоти в съответната зона на Общината.

Чл. 33 (1) Общината владее и управлява безстопанствените имоти на своята територия

(2) Безстопанствен имот се установява от комисия, определена със заповед на Кмета на Общината, в състава ,на която влизат Гл. Юрисконсулт, Гл. Експерт “ОС”, представител на Дирекция „УТ,ОП,ХД и МДТ“, . Комисията съставя констативен протокол за наличието на имота и за неговото състояние.

(3) Кметът на Общината, въз основа на констатираните факти и обстоятелства издава заповед за завземане на безстопанствения имот. В заповедта могат да се предвидят и мерки, които трябва да се проведат за привеждането му в състояние на конструктивна и функционална годност.

(4) 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.

Чл. 34. Наемните отношения се прекратяват по реда и при условията на чл.15 от Закона за общинската собственост, ЗЗД и други основания предвидени в договора

Раздел Четвърти

ВЕЩИ

Чл. 35. (1) Движимите вещи – общинска собственост се управляват в интерес на населението в Общината и с грижата на добър стопанин.

(2) Общото ръководство и контрол по управлението на вещите – общинска собственост се осъществява от Кмета на Общината.

Чл. 36. (1) Вещите - частна общинска собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка със заповед на Кмета на Общината след Решение на Общинския съвет.

(2) Не могат да се предоставят под наем, да се преотстъпват за ползване и да се ползват съвместно с трети лица вещи – ЧОС, предоставени безвъзмездно за ползване на юридически лица и организации на общинска издръжка.

Чл. 37. (1) Предоставеното право на управление върху вещи – общинска собственост, включва правото на лицата да упражняват върху тях право на ползване и владение от свое име, за своя сметка и на своя отговорност.

(2) Вещите, предоставени за управление не могат да се обременяват с ограничени вещни права, както и да се осъществява стопанска дейност с тях. Забраната за осъществяване на стопанска дейност не се отнася за вещи с пряко стопанско и производствено предназначение.

Чл. 38. Вещите – частна общинска собственост извън тези по чл.35 се предоставят под наем от Кмета на Общината след провеждане на публично оповестен търг или конкурс по реда на Глава Пета от настоящата наредба.

Чл. 39. Предоставянето за управление на вещи – ЧОС придобити по реда на чл. 89 от ЗС се извършва от Кмета на Общината, след получаването и надлежното им регистриране в общината.

Раздел Пети

Управление и разпореждане със земеделски земи от общинския поземлен фонд

Чл. 40. (1) Земеделски земи и земи от Общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем на български физически и юридически лица, като наема се актуализира всяка година при следните условия:

1. Да има влязло в сила решение на Поземлена комисия за възстановяване на общинска земя в съществуващи или възстановими стари реални граници (чл. 18 ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ) или решение за възстановяване на собствеността в нови реални граници с плана за земеразделяне (чл. 18 ж, ал. 2 от ППЗСПЗЗ) или влязло в сила съдебно решение.

2. Да е извършен въвод във владение по чл. 32, ал. 1, във връзка с чл. 18 от ППЗСПЗЗ, когато планът за земеразделяне не е влязъл в сила.

(2) Не се допуска пренаемане на общинска земя. При установено нарушение земята се отнема, а сумата от наема не се връща.

Чл. 41. (1) Общинският съвет определя земите на общинския поземлен фонд с изключение на пасища, мери и ливади, които могат да се отдават под наем чрез публично оповестен търг, както и размера на наема, който не може да бъде по-нисък от този, определен в Тарифата на за отдаване под наем на ОбС-Роман съобразена с Тарифа за отдаване под наем на свободните земи от ДПФ на МЗП.

(2) Кметовете на кметствата в началото на всяко шестмесечие на съответната година уведомяват публично населението с писмени обяви, поставени на подходящо място в кметството, по местните радиовъзли или чрез пресата, за общинските земи, определени за отдаване под наем, описани по местоположение (местност), категория, поливност и размер на наема за единица площ.

Чл. 42. Общинските земи с изключение на пасища, мери и ливади се отдават под наем чрез търг с явно наддаване при първоначална цена, не по-ниска от определената в Тарифата на ОбС за срок до 10 години.

(1) Публично оповестните търгове се провеждат в Общината по реда и условията на Глава Пета от настоящата Наредба, като при явяване само на един кандидат търг не се провежда, а земята се отдава на кандидата по тарифата на ОбС

(2) Търгът се печели от кандидата, предложил или наддал най-висока цена, за което се съставя протокол, подписан от състава на комисията.

(3) С кандидата, спечелил публично оповестения търг, се сключва договор. Същият при подписването на Договора за наем представя документ за внесена сума за наема за първата година от Договора. За всяка следваща година от Договора наемът се заплаща в началото на стопанската година, за която ще се ползва земеделската земя. При невнасяне на задълженията от страна на наемателя за просроченото време се начислява лихва в размер на основния лихвен процент за страната за съответния период.

При неявяване на спечелилия търга в седемдневен срок от датата на провеждането на търга, земите се предлагат на следващия класирал се кандидат.

(4) Наемателят реално ползва веднага земята след получаване на договора или след изтичане на срока на предния наемател.

(5) Крайният срок на договора съвпада с крайния срок за прибиране на реколтата за отделните култури - за есенниците не по-късно от края на юли, а за пролетниците и трайните насаждения - не по-късно от края на октомври.

(6) Наемателят е длъжен да ползва наетия имот с грижата на добър стопанин, като спазва установените санитарно-хигиенни, противопожарни и екологични норми и не уврежда почвата.

Чл. 43. Сключените наемни договори, при условията на чл. 41 след изтичане на срока, продължават действията си с анекс, сключен един месец преди изтичане на срока на договора, освен ако:

1. Наемателят заяви писмено, че не желае да удължи срока на договора.

2. Наемателят не приема предлаганото от наемодателя изменение на размера на наемната цена за продължения срок на договора.

3. Решението на Поземлената комисия за възстановяване на общинската земя се отменя или изменя по реда на чл. 14, ал. 6 и ал. 7 от ЗСПЗЗ и това засяга отдадената под наем земя.

4. Наемодателят иска да внесе промени в условията за ползване на земеделските земи, които не се приемат от наемателя.

Чл. 44 Продажбата на земите от ОПФ в съответното населено място става от Кмета на Общината, след решение на Общинския съвет, по оценка от независим оценител, при спазване разпоредбите на ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ и ЗОС, по реда на Глава Пета от настоящата Наредба.

Глава четвърта

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ И ВЕЩИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Раздел Първи ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 45. (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, надстройкаване 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 на юридически лица на бюджетна издръжка;
9. сделки по чл. 15, ал. 3 и чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията;
10. по силата на закон.

(2) Замяна по ал.1 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 със закон

(3) 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 предвиден в Търговския закон.

(4) Разпореждането с вещи - частна общинска собственост се осъществява чрез:

1. продажба;
2. замяна;
3. предоставяне право на ползване – възмездно или безвъзмездно;
4. дарение.

(5) Редът за учредяване на търговски дружества и за упражняване на правата на собственост на Общината в търговски дружества се определя с отделна наредба на Общинския съвет.

(6) При разпореждане с имот, физическите и юридическите лица заплащат на Общината режийни разноски в размер на 2 % от неговата цена, както следва:

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

Режийните разноски са дължими, отделно от таксите по ЗМДТ.

(7) Разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, се извършва на базата на пазарна оценка по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Заплащането на стойността на оценката се извършва авансово от приобретателя преди възлагането на оценката, освен в случаите на провеждане на публично оповестен търг или конкурс. При провеждане на тръжна или конкурсна процедура, стойността на оценката се заплаща от спечелилия по ред, определен в Заповедта на Кмета на Общината по чл. 35, ал. 6 от ЗОС.

(8) Право на прокарване на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и отклоненията им се учредява със заповед на кмета на общината, съгласно чл.193 от ЗУТ , когато не са регламентирани с друг нормативен документ, по пазарни цени определени от експерт оценител, след одобрен проект от гл. архитект на общината .

Раздел Втори

ПРОДАЖБА НА ИМОТИ И ВЕЩИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 46. (1) Продажбата на нежилищни имоти - частна общинска собственост, се извършва след решение на Общинския съвет, от Кмета на Общината, в съответствие с Програмата по чл 4 от тази наредба чрез публично оповестен търг или конкурс, проведен по реда на Глава Пета от настоящата наредба.

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

Чл. 47. (1) Физически лица или юридически лица, собственици на законно построена сграда ,изградена върху земя –частна общинска собственост,могат да придобият право на собственост върху земята без търг или конкурс.

(2) Лицата по ал.1 могат да подават молба за придобиване правото на собственост върху общинската земя до Кмета на Общината. Молбата се придружава със съответното разрешение за строеж, одобрения архитектурен проект и констативен акт образец № 15 за установяване годността за приемане на строежа и документ за собственост върху построената сграда.

(3) Правата по ал. 1 имат лицата, придобили право на строеж върху общинска земя за построяване на жилищна, вилна или друг вид сграда.

(4) Кметът на Общината издава Заповед след решение на ОбС с което е утвърдена цената съгласно чл.41, ал.2 от ЗОС.Със Заповедта се определя купувача, имота – предмет на сделката, цената, размера и начина на плащане и др. условия.

(5) В двуседмичен срок от връчването на Заповедта лицето, подало молба за закупуване следва да заплати цената и да бъде сключен договор за покупко-продажба.

(6) Собствениците на жилища и други обекти в етажна собственост, придобили идеални части от правото на строеж върху общинска земя, могат да за 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.

(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.

(9) Продажбата се извършва след решение на Общинският съвет, от Кмета на Общината, който издава заповед и сключва договор.

Чл.48 (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. 49 (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 след решение на Общинския съвет.

(3) Предварителният договор по ал. 1 съдържа цената на частта на имота – общинска собственост за създаване на урегулиран поземлен имот и се сключва на основа на проект за изменение на действащия подробен устройствен план. В предварителният договор се вписват условията по ал. 4, ал. 5 и ал. 6.

(4) В случай, че изменението на подробния устройствен план не влезе в сила шест месеца след сключването на предварителния договор, се извършва нова оценка на частта на имота – общинска собственост за създаване на урегулирания поземлен имот, въз основа на която се сключва окончателния договор.

(5) В случай, че Експертният съвет по чл. 5, ал. 4 от Закона за устройство на територията установи, че проектът по ал. 3 не може да бъде приет без изменения, прави служебно предложение до Кмета на Общината за изменение на предварителния договор.

(6) 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.

(7) Окончателният договор се вписва от съдията по вписванията по местонахождението на имота.

Чл. 50. (1) Продажбата на вещи, които не са необходими за дейността на Общината, се осъществява чрез публично оповестен търг с явно наддаване по реда на Глава Пета от настоящата наредба, след решение на ОбС.

(2) Негодни и ненужни вещи, установени с протокол от назначена специално за целта комисия се бракуват със Заповед на Кмета на Общината.

Чл.51 (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. 52. (1) Дарение на недвижим имот – ЧОС, може да се извърши след решение на ОбС , на Държавата или на юридическо лице на държавна бюджетна издръжка.

(2) Решението на общинския съвет по предходната алинея се приема с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците

(3) Въз основа на решението, кметът на общината сключва договор

Раздел Трети

ЗАМЯНА НА ИМОТИ И ВЕЩИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 53. (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 или кметството, по местонахождението на общинския имот ;

(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 заменителят да се определи чрез търг или конкурс.

(6) Не се допускат замени определени в чл.40 ал.7от ЗОС

чл.54 (1) Решение за замяна на имоти – ЧОС с имоти, собственост на физически, юридически лица и държавата се взема от ОбС с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците

(2) Решението на ОбС по предходната алинея трябва да съдържа:

- 1.описание на имота;
- 2.цената на имота, предмет на замяната;
- 3.документите, удостоверяващи правото на собственост;
- 4.разликата в стойността на имотите и начинът на нейното плащане;
- 5.размерът на режийните разноски, таксите и дължимия данък, които се заплащат от лицето, с което се извършва замяната;
- 6.изричен текст, относно целесъобразността на разрешаваната сделка, изгодите за Общината и невъзможността тези изгоди да бъдат постигнати по друг начин.

(3) В седемдневен срок от влизане в сила на Решението на ОбС, Кметът на Общината издава Заповед за замяна.

(4) В двуседмичен срок от влизане на Заповедта в сила, лицето, с което се извършва замяна заплаща всички разлики в стойността на имотите, необходимите данъци, такси и режийни разноски и изпълнява други условия на Заповедта, ако има такива.

(5) В седемдневен срок от изпълнение на разпоредбите на предходната алинея, Кметът на Общината сключва договор за замяна.

(6) Неизпълнението на задължението по ал. 4 от страна на лицето, с което се извършва замяната може да бъде повод за неподписване на договор и прекратяване на процедурата.

(7) Ако в Заповедта на Кмета по ал. 3 има предварително уговорени и записани условия, които не могат да бъдат изпълнени в едномесечен срок, то договърът по ал. 5 се сключва, като в него се записват задълженията на преобретателя и сроковете за тяхното изпълнение.

(8) Фактическото предаване на имотите става с протокол-опис, утвърден от Кмета на Общината, след отписване на общинския имот от актовете книги.

(9) Предложенията по чл.52 ал. 3 не обвързват общинския съвет за извършване на замяна. Отказите на общинския съвет за извършване на замяна не подлежат на обжалване.

чл.55 Не се допускат замени на общински жилища с други нежилищни имоти, собственост на физически и юридически лица.

Чл. 56. Замяна на вещи се извършва с договор, сключен от Кмета на Общината по реда и условията на Закона за задълженията и договорите.

Раздел Четвърти

УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ, НАДСТРОЯВАНЕ И ПРИСТРОЯВАНЕ ВЪРХУ ИМОТИ -ЧОС

Чл. 57. Правото на строеж върху имоти – ЧОС се учредява след решение на ОбС, от Кмета на Общината и съобразно предвижданията на ПУП, чрез публично оповестен търг или конкурс, проведен по реда на Глава Пета от настоящата наредба.

Чл. 58 Ежегодно, в програмата по чл.4 , или по необходимост през цялата година, с решение на ОбС се определят общинските парцели върху които Кметът на Общината може да изпълнява процедура по учредяване право на строеж, съгласно предвижданията на влезите в сила ПУП на населените места.

Чл.59. На основание на решението на ОбС по чл. 57, Кметът на Общината издава Заповед за провеждане на публично оповестен търг или конкурс, с която се определят:

- 1.Срока на учреденото право.
- 2.Началната тръжна или конкурсна цена.
- 3.Вида, типа, предназначението и др. показатели на бъдещото застрояване.
- 4.Начините и сроковете за заплащане.
- 5.Имотното обезщетение, което може да получи Общината в новопостроената сграда срещу ОПС.
- 6.Други условия, незабранени от Закон.

Чл. 60. След приключване на тръжната/конкурсната процедура, въз основа на резултатите Кметът на Общината издава Заповед и сключва договор за ОПС. Когато правото на строеж е учредено за определен срок, след изтичането на срока, за който то е учредено, общината придобива безвъзмездно собствеността на построенния обект.

Чл. 61 (1) Правото на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на ОбС, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците на лицата по чл. 37, ал. 4 от ЗОС.

(2) Лицата, желаещи да придобият правото на строеж по чл. 37, ал. 4 от ЗОС подават молба до Кмета на Общината, придружена със съответните документи.

(3) Кметът на Общината внася предложение в ОбС, което съдържа:

- 1.имотът, за който ще се предоставя съответното право с неговите характеристики, местонахождение, предназначение и фактическо ползване;
- 2.нуждите, за които ще се използва имота;
- 3.срока за който ще се предоставя съответното право;
- 4.аргументирано изложени мотивите за предоставяното право, полезността и ефекта от него, придружени със съответните анализи.

(4) На основание на решението на ОбС, Кметът на Общината издава Заповед и сключва договор.

(5) /Безвъзмездно право на строеж ,надстрояване и пристрояване може да се учредява след решение на общинския 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 подразделения 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.

/6/Въз основа на решението по ал.5 кмета на общината издава заповед и сключва договор.

Чл. 62. Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда – ЧОС, или на сграда, построена върху имот – ЧОС, се учредява по условията и реда на чл. 59,60 и 61

Чл. 63. (1) Правото на надстрояване и пристрояване върху съществуваща нежилищна сграда, построена върху общинска земя, когато бъдещото надстрояване или пристрояване е допустимо и няма да доведе до обособяване на самостоятелен обект, се учредява на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради етажна собственост, или на техни сдружения без търг или конкурс от Кмета на Общината след решение на ОбС по пазарни цени определени от независим експерт оценител на недвижими имоти

(2) Когато с влязъл в сила ЗРП се предвижда надстрояване или пристрояване на сграда, етажна собственост, построена върху общинска земя, въз основа на учредено право на строеж и предвиденото строителство може да се осъществи единствено като разширение на съществуващите обекти в сградата,

правото на надстрояване или пристрояване се учредява само на етажните собственици без търг или конкурс, със Заповед на Кмета, по пазарни цени.

(3) В Заповедта по предходната алинея и в последващия договор, могат да бъдат поставени условия за начините и сроковете по заплащане на учреденото право, имотното обезщетение, което може да получи Общината, както и други условия, незабранени от Закона.

Чл. 64. Безвъзмездното право на надстрояване/пристрояване, може да се учреди при условията на чл. 6, ал.5 от настоящата наредба.

чл.65 (1) Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.

(2) Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

(3) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.

(4) Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

Раздел Пети

УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ ВЪРХУ ИМОТИ И ВЕЩИ – ЧОС

Чл. 66. Право на ползване върху имоти и вещи – ЧОС, се учредява след решение на ОбС от Кмета на Общината чрез търг или конкурс, проведен по реда на Глава Пета от настоящата наредба, за срок до 10 години.

Чл. 67. В случаите на чл. 39, ал. 3 и 5 от ЗОС, правото на ползване се учредява без търг и конкурс или безвъзмездно.

Чл.68. Безвъзмездното право на ползване може да се учредява:

1. За осъществяване на социални, здравни, образователни, културни, спортни и други дейности с нестопански характер на:

- юридически лица на бюджетна издръжка;

- организации и сдружения с нестопанска цел, регистрирани по Закона за юридическите лица с нестопанска цел.

2. На стопански структури с над 50% общинско участие.

Решението се взема от ОбС, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

Раздел Шести

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА СЪСОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ ИМОТИ МЕЖДУ ОБЩИНАТА И ДРУГИ ЛИЦА

Чл. 69 . (1) Съсобствеността върху имоти между Общината 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;
5. доброволна делба.

(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 неподеляем.

(3) Съсобствеността върху имоти между Общината 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.

(4) Предложението до ОбС се прави въз основа на финансово-икономически, градоустройствени и правни проучвания на имотите и трябва да съдържа данни за:

1. Недвижимия имот с неговите характеристики, местонахождение, предназначение, застроена и незастроена площ, кубатура, етажност, благоустройствени показатели и фактическо ползване на имота;
2. Нуждите, за които ще се използва имотът;
3. Начина на разпореждане с имота и реда за определяне на лицата, страна по сделката;
4. Срока на сделката;
5. Начинът на плащане;

Чл. 70. (1) В тримесечен срок след решението на Общинския съвет по предходния член Кметът 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 режийни 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 може да отмени заповедта по ал. 1 и производството се прекратява.

Чл. 71. (1) Продажбата на общинска идеална част от съсобствен имот е допустима само при спазени изисквания на Раздел Трети от ЗС.

(2) При спазени изисквания по предходната алинея, продажбата се извършва по общия ред за продажба на общински имоти.

Чл. 72. (1) Съдебна делба се предприема при изчерпани възможности за прекратяването на съсобственост, когато инициативата е започната от Общината и не може да приключи в обичайните срокове.

(2) Ако Общината има пропуснати ползи, продължава да пропуска такива или ще пропусне в бъдеще от неуредена по други начини съсобственост, то тя задължително предприема процедурата на съдебната делба.

(3) Процедурата по съдебна делба се извършва от Кмета на Общината, без специално решение на ОбС, но в рамките на изискванията, които са поставени от него с решението за прекратяване на съсобствеността.

Чл. 73. Продажбата и замяната на идеални части от съсобствен имот на Общината става по реда на Раздел Втори и Трети от настоящата Глава.

Глава Пета

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИ ТЪРГОВЕ И ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИ КОНКУРСИ

РАЗДЕЛ I

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 74. Продажбата и предоставянето под наем на имоти – частна общинска собственост се извършва чрез:

1. публично оповестен търг с тайно наддаване;
2. публично оповестен търг с явно наддаване;
3. публично оповестен конкурс;

Чл. 75. (1) Решението за провеждане на публично оповестен търг с явно или тайно наддаване или публично оповестен конкурс се приема от Общинския съвет при разпореждане с общински имоти и продажба на движими вещи, а от Кмета на общината – при предоставяне под наем на недвижими имоти частна общинска собственост

(2) С решението се определят и специфичните условия, критериите и тегловите коефициенти за оценка на предложенията при продажба на имоти или отдаване под наем чрез публично оповестен конкурс.

чл. 76. (1) Публично оповестения търг и конкурс се открива със заповед на кмета на общината, в съответствие с решението на ОбС която съдържа:

1. описание на имота;
2. вида на търга - с тайно или явно наддаване;
3. начална цена и стъпка на наддаване при явен търг, която не може да бъде по-малка от едно на сто и по-голяма от десет на сто от началната цена;
4. начина на плащане и евентуални обезпечения;
5. датата, мястото и часа на провеждане на търга;
6. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида на обекта;
7. размера на депозита за участие, който не може да бъде по-малък от 10 на сто върху първоначално определената цена.
8. други тръжни условия.

(2) Със заповедта по ал.1 се утвърждават и тръжната документация, правилата, по които ще се проведе търга, условията за оглед на обекта, съставът на комисията по провеждането на търга и крайният срок за приемане на заявления за участие

(3). Комисията по провеждането на търга се състои от 5 до 7 члена, в т.ч. председател и секретар, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист

Чл. 77 (1) Условията на търга по отношение на обекта, началната цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие се публикуват се в интернет-страницата на

общината и се разгласяват по друг подходящ начин най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване заявленията за участие.

(2) Извлечение от заповедта на кмета на общината с изключение на състава на комисията, се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и кметствата в 3-дневен срок от нейното издаване.

Чл.78 (1) Търгът може да се проведе само в случай, че са се явили най-малко:

1. трима от членове на комисията по чл.76, ал. 3 и правоспособен юрист;
2. двама кандидати или са подадени 2 заявления за участие

(2) Когато при явен търг се яви само един кандидат от подалите заявления за участие, търгът се отлага с 2 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 търга не се яви кандидат, той се обявява за непроведен и кмета на общината насрочва нов търг в едномесечен срок.

(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) В случай, че търгът не може да се проведе поради обстоятелства по чл.78, ал.1, търгът се отлага за същия час и място за следващия работен ден.

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

Чл.79 При възникване на обстоятелства, които правят невъзможно откриването на търга или неговото приключване, комисията съставя протокол, въз основа на който кмета на общината със заповед определя провеждането на нов търг,

Чл.80 При търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява първоначалната цена, от която да започне наддаването, и определя стъпката на наддаване. Тя не може да бъде по-малка от 1 на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

Чл.81 Наддаването се извършва чрез гласно обявяване от участниците на последователни суми над началната цена, разграничени от председателя на комисията със звуков сигнал. Всяко увеличение трябва да бъде равно на наддавателната стъпка.

Чл.82 (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) Преди третото обявяване на последната оферта се прави предупреждение, че е последна, и ако няма други предложения, наддаването приключва със звуков сигнал от председателя, който обявява спечелилия търга и предложената окончателна цена и закрива търга.

Чл.83. 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.84 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.85 Търг с тайно наддаване се провежда чрез предварително подаване на писмени предложения от всеки участник в запечатан плик.

Чл.86 (1) В деня на провеждането на търга, комисията разпечатва подадените пликове и се запознава с редовността на подадените документи, като се произнася по допускането на отделните кандидати до участие в търга.

(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.87.(1) Комисията отбелязва върху всеки плик входящия номер на офертата на кандидата, името му, платежния документ за внесен депозит, предложената цена и другите обстоятелства по редовността на подадените документи.

(2) В предложението, поставено в плика, кандидата вписва наименованието на обекта на търга, предлаганата цена (цифром и словом), името на участника или името на упълномощеното лице /ако има такова/. 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 , се отстранява от участие в търга.

Чл.88 (1) Председателят на комисията при отварянето на всеки плик проверява дали са спазени условията за участие в търга, обявява редовността на предложението и оповестява предложената цена.

(2) Предложенията се заверяват от членовете на комисията по търга и се подреждат според размера на посочените суми.

(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.

(4) Обстоятелствата по ал. (1) се констатираат с протокол на комисията, който се подписва от всичките ѝ членове.

Чл.89 Въз основа на резултата от търга, кметът на общината издава заповед, с която обявява спечелилия търга, цената и условията на плащането.

Чл.90 (1) Заповедта на кмета на общината по чл.88 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 по местонахождението на имота,на място, достъпно за всички заинтересувани лица.

Чл.91 (1) Заповедта за обявяване на спечелилия търга, се съобщава на лицето по реда на АПК. Спечелилият търга е длъжен да внесе цената, дължимите данъци, такси и режийни разноски в 14-дневен срок от влизането и в сила.

(2) Ако спечелилият търга не внесе цената и другите дължими суми в срока по ал. 1, приема се, че се е отказал да заплати предложената цена и депозита не се връща.

(3) В случая по ал. 2 за спечелил търга се определя участникът, предложил следващата по размер цена

(4) Ако лицето по ал. 3, тоест класираният на второ място не внесе цената и другите дължими суми в срока по ал. 1, процедурата се прекратява и се насрочва нов търг.

Чл.92 (1) Въз основа на влязлата в сила заповед за определяне на спечелилия търга и документ за платена цена, представен от спечелилия търга, кмета на общината сключва договор за продажба на имота в 7-дневен срок.

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

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

(4) Вписването на договора, когато това е необходимо, се извършва от спечелилия търга, който в 7-дневен срок представя екземпляр от вписания договор при гл. експерт "Общинска собственост" за отписване на имота и отбелязване на извършената промяна в актовете книги.

Чл.93 Внесените депозити на неспечелилите участници се освобождават след сключване на договора.

Чл.94 Публично оповестен Конкурс се организира в случаите, когато освен размера на цената, се поставят специфични изисквания към предмета на сделката и сключването и изпълнението ѝ са подчинени на определени условия.

Чл.95 (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, свързани с опазване или възстановяване на околната среда;
- 5.по начина и срока за прехвърляне на собствеността;
- 6.определяне на срок, през който приобретателят не може да се разпорежда с обекта на конкурса;
- 7.специфични технологични, технически или естетически качества на изпълнението или крайния строителен продукт;
- 8.други условия и изисквания към участниците, съобразно спецификата на сделката.

(3) Изискванията /условията/ се определят от Общинския съвет в решението за обявяване на конкурса

Чл.96 (1) Конкурсът се открива със заповед на кмета на общината, след решение на Общинския съвет.

(2) Със заповедта по ал. 1 се обявяват утвърдените от ОбС условия на конкурса, съставът на комисията по провеждането на конкурса и крайният срок за приемане на предложенията за участие, както и начинът за оглед на обекта.

(3) Комисията по провеждането на конкурса се състои от 3 до 5 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист. 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.

(4) В заповедта за назначаване на комисията се определят и двама резервни члена, както и възнаграждението на членовете на комисията.

Чл.97 (1) 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 най-малко 15 дни преди датата на провеждане на конкурса.

(2) Извлечение от заповедта на кмета на общината по чл.95, ал.1, с изключение на състава на комисията, се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и кметствата в 3-дневен срок от нейното издаване.

Чл.98. Предложението на участниците в конкурса съдържа данните по чл.86,ал2:

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.99. Когато в срока постъпи предложение само от един кандидат, срокът за подаване на предложения за участие в конкурса може да се удължи до 15 дни със заповед на кмета на общината.

Чл.100. (1) На първия работен ден след изтичане на срока за приемане на предложения, конкурсната комисия ги разглежда и изготвя доклад до кмета на общината, в който оценява тяхната допустимост и подрежда представените предложения. Комисията класира на първо място участникът, чието предложение най-пълно удовлетворява конкурсните условия или е направил насрещни предложения, по-благоприятни от първоначалните 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.101. Комисията не допуска участник ако установи:

1. непълнота на представените документи и неспазване на изискванията, посочени в условията на конкурса;
2. че участникът е лице, неизправно по правоотношение с общината

Чл 102 Въз основа на доклада на комисията кметът на общината издава заповед, с която обявява спечелилия конкурса, цената и условията на плащането и другите конкурсни условия. Заповедта се връчва на спечелилия по реда на АПК.

Чл.103 Договорът по предмета на конкурса се сключва от кмета на общината и спечелилия участник в 7-дневен срок след представяне от участника на документ за извършеното плащане.

Чл.104 (1) При неплащане на цената и другите дължими суми 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 в доклада на комисията.

(3) Ако лицето по ал. 2 не внесе цената в определения срок, процедурата се прекратява и се насрочва нов конкурс.

Чл. 105(1) Провеждането на публичните оповестени търгове и публично оповестените конкурси се извършват от комисия, назначена от кмета на общината, в състав най-малко от 3 до 5 членове, един от които правоспособен юрист. При отдаване под наем на имоти, които са предоставени за управление на кметовете на кметства, в комисията участва и кмета на съответното кметство или упълномощено от него лице.

(2) В заповедта за назначаване на тръжната или конкурсната комисия се определят нейният председател и членове, включително резервни членове и възнаграждението им.

(3) Решенията на тръжните и конкурсните комисии се вземат с обикновено мнозинство от членовете им. Когато член на комисията е против взетото решение, той представя писмено особеното си мнение, което се отразява в протокола на комисията.

(4) В случай че отсъстват повече от половината членове на комисията или отсъства правоспособният юрист и те не могат да бъдат заменени от резервните членове, търгът се отлага за същия час и място на следващия работен ден.

Чл.106 Преди провеждането на публично оповестени търгове, съответно преди отварянето на офертите при продажба чрез публично оповестен конкурс, членовете на комисията попълват декларация за липсата на конфликт на интереси в която декларират, че те и членовете на техните семейства нямат търговски, финансов или друг интерес от сключването на сделката и декларация за неразгласяване на информация за кандидатите и за броя на подадените предложения за участие в търг или конкурс.

Чл. 107 Председателят на тръжната или конкурсна комисия организира съхраняването на подадените предложения за участие в търга или конкурса.

Чл. 108(1) Офертите за участие в конкурса се депозират в запечатан непрозрачен плик в деловодството на общината. Върху плика се отбелязват предмета на конкурса и името и адресът на участника. Допълнения или изменения на подадените оферти не се допускат след представянето им.

(2) Когато в срока за депозиране постъпи само една оферта се провежда нов конкурс при същите условия ,като лицето подало заявление за участие в първия запазва правата си. Комисията изготвя протокол.

(3) Когато в срока за депозиране не постъпи оферта, кмета на общината издава заповед за провеждане на нов конкурс в едномесечен срок.

Чл. 109 Постъпилите оферти се отварят най-късно на следващия работен ден след изтичането на срока за депозирането им определен в заповедта за откриването му

Чл. 110 (1) Не се разглеждат оферти, които:

- 1.Са подадени след определения срок;
- 2.Са подадени в не запечатан и прозрачен плик;
3. не са спазили условията в поканата за конкурса;

(2) В 3-дневен срок след разглеждане на офертите конкурсната комисия извършва оценка и класиране на офертите въз основа на критерии, определини с Решението на ОбС

(3) Класирането на офертите се извършва въз основа на комплексна оценка, получена от стойностите на отделните критерии.

(4) Протокола на конкурсната комисия с предложението за класиране на офертите и сключване на договор за възлагане се предоставят за утвърждаване от кмета на общината, след което се издава заповед за определяне на спечелилия конкурса.

Чл. 111. Участниците се уведомяват писмено в седем дневен срок за резултатите от проведения конкурс. Договорът с класирания на първо място кандидат се сключва в седем дневен срок от влизане в сила на заповедта по чл.109/5/

чл.112Лица спечелили търг или конкурс ,но не заплатили цената в определения срок нямат право да участват в повторния търг или конкурс за същия имот или вещ.

чл. 113 Не се възстановяват депозити на участниците определени за спечелили търга или конкурса ,но не заплатили цената и не сключили договор.

РАЗДЕЛ II

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ТРЪЖНАТА И КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

Чл.114. (1) Тръжната и конкурсната документация за провеждане на публичен оповестен търг и публично оповестен конкурс за продажба и отдаване под наем се утвърждават от кмета на общината, след съгласуване от Гл. юристконсулт и Секретаря на общината

Тръжната или конкурсна документация съдържа:

- 1.наименование на обекта на търга или конкурса;
- 2.началната тръжна или конкурсна цена;
- 3.депозит в размер на 10 на сто от началната тръжна или конкурсна цена и краен срок за внасянето му. Конкретният размер се определя в тръжната и конкурсна документация.
- 4.срока за подаване на предложенията при търгове с явно наддаване или конкурс, който не може да бъде по – кратък от 15 дни от датата на обявата за продажба или наем
- 5.срока за извършване на оглед на имота;
- 6.мястото, деня и часа на провеждане на търга или отваряне на предложенията при конкурс;
- 7.изчерпателен списък на документите, които следва да бъдат представени от кандидатите при участие в търга или конкурса;
- 8.основанията за недопускане до участие в търга или конкурса;
- 9.разяснения, относно процедурата за провеждането на търга или конкурса и сключване на договор за продажба или наем;
- 10.информационен меморандум за имота, предоставящ информация на кандидатите за правния статут на имота, вещно правния режим, ограничени вещни права, изградена инженерна инфраструктура на района и на имота, транспортна близост, екологични условия, плътност на застрояване и др.;

(2) Обявата за провеждане на търга или конкурса се публикува в местен вестник , на сайта на общината и се поставя на информационните табла на общината и в съответното кметство по местонахождение на имота

(3) /Търговете и конкурсите за продажба /наем/ се провеждат не по-рано от 15/ дни от публикуване на обявата в местен вестник и на сайта на общината.

Чл.115. За участие в търга и конкурса кандидатите представят следните документи:

- 1.квитанция за закупена тръжна или конкурсна документация/оригинал/;
- 2.платежен документ за внесен депозит за участие в търга или конкурса/оригинал/;
- 3.документ за съдебна регистрация на фирмата/заверено копие/;
- 4.удостоверение за актуално правно състояние на фирмата/заверено копие/, с дата предхождаща не повече от два месеца от датата на провеждане на търга или конкурса.
- 5.документ за единен идентификационен код на фирмата /заверено копие/;
- 7.нотариално заверено пълномощно за представителство/оригинал/, в случаите на упълномощаване;
- 8.Удостоверение от Община Роман за липса на задължения на физическите или юридически лица към общината/оригинал/;
- 9.декларация за извършен оглед на обекта – по образец;
- 10.декларация за запознаване с тръжната или конкурсната документация и информационния меморандум – по образец;
- 11.предложение за цена на имота при провеждане на търг с тайно наддаване или конкурс, поставено в отделен запечатан непрозрачен плик.

12. Удостоверение за несъстоятелност
13. Удостоверение по чл.87 от ДОПК

ГЛАВА ШЕСТА

ИЗЕМВАНЕ НА ОБЩНСКОТО ИМУЩЕСТВО

Чл. 116 (1) Изземването на общински имоти, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или необходимостта от които е отпаднала, се извършва със заповед на кмета на общината.

(2) Заповедта се издава въз основа на констативен акт за наличие на обстоятелствата по ал.1, съставен от длъжностни лица, определени със заповед на кмета на общината.

(3) Заповедта по ал.1 се съобщава и подлежи на обжалване по реда на Административно-процесуалния кодекс. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(4) Заповедта се изпълнява по административен ред, със съдействието на полицията, в присъствие на лицето, което владее или държи общинския имот, или в негово отсъствие, когато е надлежно уведомено, като за изпълнителните действия се съставя протокол за изземване на общинския имот, опис на наличните вещи и състоянието на иззетия имот, който се подписва от съставителя, представител на полицията и двама свидетели.

(5) Лицата, от които са иззети имоти по ал.1, нямат правата по чл.72 - 74 от Закона за собствеността.

(6) Кметът на общината или оправомощено от него лице определя подходящи помещения за съхранението на описаните вещи по ал.4 и осигурява транспортирането им. Вещите се съхраняват за срок до три месеца от изземването им, след което общинската администрация не носи отговорност за тях. Разходите за съхранение и транспортиране са за сметка на лицата.

(7) След изтичане на срока по ал. 6, вещите се продават чрез публичен търг с явно наддаване или се бракуват. От набраните средства се покриват разходите по транспортирането и съхраняването на вещите, неплатен наем и други задължения към общината.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Тази Наредба отменя Наредба № 6 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, приета от Общински съвет - Роман, с Решение №както и всички други негови наредби, инструкции и решения, които ѝ противоречат.

§ 2. Когато към датата на влизане в сила на настоящата наредба има открита процедура по управление или разпореждане с общинско имущество, то тя се довършва по реда на настоящата наредба и Договорите се сключват в съответствие с нея.

§ 3. Разпоредбите на тази Наредба се прилагат, доколкото не противоречат на нормативен акт с висока юридическа сила.

§ 4. Настоящата наредба се издава на основание чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост. и влиза в сила от приемането и от Общинския съвет.

§ 5 Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на Община Роман.