

НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

(Приета с Решение № 275 от Протокол № 24/27.01. 2009 г.на ОбС - Лом)

Съдържание

Глава първа

Общи разпоредби

Глава втора

Управление на имоти и вещи - общинска собственост

Раздел първи: Общи разпоредби

Раздел втори: Управление на имоти и вещи- публична общинска собственост

Раздел трети: Управление на имоти и вещи- частна общинска собственост

Глава трета

**Придобиване и разпореждане с имоти и вещи - общинска
собственост**

Раздел първи: Придобиване право на собственост от общината

Раздел втори: Разпореждане с имоти и вещи- общинска собственост

Глава четвърта

Условия и ред за провеждането на търговете и конкурсите

Глава пета

Надзор, актуване и деактуване на имоти- общинска собственост

Глава шеста

Управление и разпореждане с общинския поземлен фонд

Преходни и заключителни разпоредби

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

чл. 1. (1) С тази наредба се уреждат реда и условията за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на Община Лом, съгласно Закона за общинската собственост. С наредбата се определят и конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските заместници в общината в съответствие със Закона за общинската собственост и действащото законодателство.

(2) Наредбата не се прилага:

1. При разпореждане с общинско имущество, извършвано по реда и условията на Закона за приватизация и следприватизационен контрол и свързаните с него подзаконовни актове.

2. По отношение на имоти и вещи, включени в капитала на търговски дружества.

3. По отношение паметниците на културата- общинска собственост.

(3) С отделни наредби и правилници се уреждат условията и редът за:

1. Упражняване от общината на правата и на собственик върху общинската част в капитала на търговски дружества.

2. Създаването, преобразуването, дейността и закриването на общински предприятия по глава шеста от ЗОС.

3. Установяване на жилищните нужди и за настаняване под наем в общински жилища.

4. Условията и реда за поставяне на обекти с временен устройствен статут върху общински поземлени имоти въз основа на схема, одобрена от главния архитект на общината.

5. Използването на общински имоти за разполагане на съоръжения с рекламна цел.

6. Управлението и разпореждането с общинския горски фонд.

7. Предоставяне на концесии.

чл. 2. (1) Общинската собственост е публична и частна.

(2) Промяна на предназначението на общинските имоти или части от тях, съгласно изискванията на чл.6 от ЗОС може да стане само от Общинския съвет. Решенията на общинския съвет за промяна на предназначението на имоти и вещи – публична общинска собственост в частна общинска собственост се взема с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. За публична общинска собственост се обявяват имотите и вещите – частна общинска собственост, които са придобили предназначението на публична общинска собственост, а решенията на общинския съвет се вземат с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

(3) Отдел “Общинска собственост”, кметовете на кметства и кметските заместници следят за съответствието на предназначението на имотите и тяхното използване. При несъответствие те задължително изготвят доклад до кмета на общината за откриване на процедура по ал.2.

(4) Предложенията за откриване на процедура по ал.2 могат да правят и заинтересовани лица. Предложенията се правят в писмена форма до кмета на общината и съдържат:

- точна идентификация на лицето;
- вида и местонахождението на имота;
- вида и основанието за извършването на предлаганата промяна;
- конкретни мотиви за извършване на промяната.

(5) Въз основа на доклад на отдел “Общинска собственост”, кметът на общината в

законоустановения срок внася в общинския съвет предложение за решение.

(6) Въз основа на решението на общинския съвет, длъжностното лице от отдел "Общинска собственост" изготвя съответния акт за общинска собственост.

Г Л А В А В Т О Р А

УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

РАЗДЕЛ ПЪРВИ

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

чл. 3. (1) Управлението на имоти и вещи- общинска собственост се извършва законосъобразно и в интерес на населението в общината, с грижата на добър стопанин.

(2) Управлението се изразява в използването, поддържането, ремонта и опазването на общинската собственост.

(3) Използването на общинската собственост може да се извършва:

1. Пряко от администрацията;
2. Чрез специализирани звена на бюджетна издръжка;
3. Чрез общински предприятия;
4. Чрез отдаване под наем;
5. Чрез предоставяне за ползване.

(4) Поддържката и ремонта на общинската собственост може да се извършва:

1. От общината;
2. От специализирани звена на бюджетна издръжка;
3. От общински предприятия;
4. От наемателите;
5. От ползвателите;
6. Чрез възлагане на поръчки на търговски дружества.

(5) Опазването (охраната) на общинската собственост може да се извършва:

1. Чрез контролни административни органи;
2. Чрез специализирани звена за охрана;
3. Чрез възлагане на търговски дружества;

4. Чрез формите на пряката демокрация - широко популяризиране сред населението и информиране за правата на гражданите в областта на местното самоуправление.

РАЗДЕЛ ВТОРИ

УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ - ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА

СОБСТВЕНОСТ

чл. 4. (1) Имоти и вещи- публичната общинска собственост, предназначени за осъществяване функциите на общинския съвет и общинската администрация се управляват пряко от кмета на общината.

(2) Имоти и вещи- публичната общинска собственост, предназначени за осъществяване функциите на общинската администрация в кметствата се управляват пряко от кмета на съответното кметство.

(3) Имоти и вещи- публичната общинска собственост, предназначени за осъществяване функциите на общинската администрация в населените места, които не са кметства се управляват пряко от кметския наместник на съответното населено място.

чл. 5. (1) Имоти и вещи- публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително и имотите

за здравни, културни, образователни и социални мероприятия от общинско значение, предоставени за ползване от съответните организации или юридически лица на бюджетна издръжка се управляват от ръководителите на съответните организации.

(2) Части от имоти – публична общинска собственост, представляващи столове за ученическо хранене, бюфети и други заведения предназначени за подкрепително хранене на учениците в общинските учебни заведения се отдават под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс от кмета на общината, по реда на глава четвърта от тази Наредба, след предварително съгласуване с училищното настоятелство.

(3) Всички договори по горната алинея, сключени от ръководителите на учебните заведения, считано от 01.01.2009 г. да се продължат за остатъка от срока с кмета на Община Лом, само за обекти, за които е проведена тръжна и конкурсна процедура и при задължителното изискване наемателите да нямат неизплатени задължения. Във всички останали случаи се прилага ал.2.

чл. 6. (1) Имотите - публична общинска собственост не могат да се отдават под наем, да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, както и да се използват не по предназначение.

(2) По изключение, части от имоти- публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до пет години, при условие че се използват съобразно предназначението им и не се препятства дейността, за които са предоставени, след проведен търг или конкурс.

(3) Търговете и конкурсите за отдаване под наем на части от имоти- публична общинска собственост се провеждат по реда на глава четвърта от наредбата.

(4) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината със заповед определя спечелилия участник и сключва договор за наем. Срокът на договора не може да бъде по-дълъг от пет години.

(5) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ

УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ- ЧАСТНА ОБЩИНСКА

СОБСТВЕНОСТ

чл. 7. Управлението на имоти и вещи- частна общинска собственост се осъществява от лицата, на които те са предоставени.

чл. 8. (1) Свободни имоти- частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем от кмета на общината на трети лица.

(2) Отдаването под наем на тези имоти- частна общинска собственост може да стане чрез:

1. Публичен търг или публично оповестен конкурс;
2. С решение на общинския съвет, без търг или конкурс;
3. Със заповед на кмета на общината, в случаите определени със закон.

(3) Търговете или конкурсите за отдаване под наем на имоти- частна общинска собственост се провеждат по реда на глава четвърта, с начални тръжни цени по дейности и зони на общината определени с Тарифата за базисни наемни цени, приета от общинския съвет.

(4) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината със заповед определя спечелилия участник и сключва договор за наем. Срокът на договора не може да бъде по- дълъг от десет години.

(5) Всички сключени наемни договори с изтекъл тригодишен срок, след датата на влизане в сила на настоящата наредба, могат да бъдат продължени за срок до десет години, чрез подписване на анекс към договорите, по искане на страните.

чл. 9. (1) Без търг или конкурс могат да се отдават под наем имоти за здравни, образователни или други хуманитарни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението на общината, с решение на общинския съвет.

(2) Наемната цена на отдаваните по този ред имоти не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена на отдаваните под наем, по общия ред имоти в съответната зона на общината.

(3) В случаите, когато към един имот има заявен интерес от двама и повече кандидати, с дейност по ал.1, за имота се провежда търг или конкурс по реда на глава четвърта. Въз основа на резултатите кмета сключва договор за наем за имота.

чл. 10. (1) Свободни имоти – частна общинска собственост, намиращи се на територията на кметствата към общината, могат да се отдават под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс от кмета на общината по предложение на кметовете на кметства и кметските заместници.

(2) Кметовете на кметства и кметски заместници или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисиите по провеждане на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на кметството се извършва от кмета на общината.

(3) При продажба или отдаване под наем на имоти, разположени на територията на кметствата на общината, не по-малко от 30 на сто от средствата, придобити от продажбата или отдаването под наем, се превеждат по сметка на кметството по местонахождението на съответния имот и се използват за изпълнение на дейности от местно значение, определени от общинския съвет.

чл. 11. (1) Със заповед на кмета на общината могат да се отдават под наем нежилищни помещения за задоволяване на административните нужди на местните структури на политическите партии, регистрирани по Закона за политическите партии, както и на местните структури на национално признати синдикални организации.

(2) Искането за предоставяне на помещение се извършва чрез молба до кмета на общината, в която се посочват:

1. Наименованието на организацията;
2. Копие от съдебната регистрация;
3. Парламентарно представена ли е партията в действащото Народно събрание, както и броя на народните представители от партията в него;
4. Представена ли е партията в действащия Общински съвет на Община Лом и броя на общинските съветници от партията в него;
5. Декларация, че местната структура на партията или организацията не притежава друго помещение за задоволяване на същите нужди;
6. Декларация за финансовото състояние на местната структура на партията или организацията, от която да е видно, че е възможно заплащането на наема и издръжката по договор на исканото помещение.

(3) Исканите по ал.1 помещения, не могат да се пренаемат, да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, както да се използват за стопанска или производствена дейност.

чл. 12. (1) С решение на общинския съвет свободни имоти- частна общинска собственост могат да се отдават под наем без търг или конкурс на юридически лица с нестопанска цел (сдружения и фондации) определени за осъществяване на общественополезна дейност и вписани в Централния регистър при Министерството на правосъдието.

(2) Искането до кмета на общината се придружава от:

1. Копие от съдебната регистрация;
2. Вписване на сдружението / фондацията/ в Централния регистър при Министерството на правосъдието по изискванията на ЗЮЛНЦ;
3. Годишен доклад за дейността на сдружението /фондацията/.

(3) Въз основа на решението на общинския съвет и представените документи по ал.2 , кмета на общината сключва договор за наем.

(4) Имотите по ал.1 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 и производствена дейност.

ГЛАВА ТРЕТА ПРИДОБИВАНЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ И ВЕЩИ- ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

РАЗДЕЛ ПЪРВИ ПРИДОБИВАНЕ ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ОТ ОБЩИНАТА

чл. 13. (1) Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, принудително отчуждаване на имоти – частна собственост за общински нужди, по давност или по друг начин определен в закон.

(2) Възмездно придобиване право на собственост или на ограничени вещни права върху имоти се извършва по решение на общинския съвет, на основание мотивирано предложение от кмета на общината.

(3) Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор с кмета на общината.

(4) Договорите за придобиване на собственост или на ограничени вещни права от общината, се сключват в писмена форма от кмета на общината и се вписват от съдията по вписванията по местонахождението на имота.

(5) Даренията и завещанията се приемат от кмета на общината при условията на чл.61 ал.2 от Закона за наследството.

(6) Завладяването на недвижими имоти на територията на общината, чийто собственик не може да бъде установен, с цел придобиването им по давност, се извършва от комисия, назначена със заповед на кмета на общината.

Комисията осъществява наблюдение на имота и проучва наличието на собственик на имота и документи за собственост в продължение на един месец. След изтичане на този срок дава обява в Държавен вестник и местен вестник, за издирване на собственика в едномесечен срок от публикуването ѝ.

След изтичане на горния срок комисията изготвя предложение до кмета на общината за вписване на имота в регистъра на безстопанствените имоти на територията на общината.

На основание предложението на комисията кметът на общината издава заповед за вписване на имота в регистъра, която съдържа информация за вида и местонахождението на имота. От датата на вписване в регистъра започва да тече придобивна давност.

Управлението на безстопанствените имоти се осъществява според характера им и по реда на глава втора.

След изтичане на давностния срок кметът на общината издава заповед за придобиване на имота, на което основание се съставя акт за общинска собственост.

(7) Принудително отчуждаване на имоти – частна общинска собственост за общински нужди се извършва по реда на глава трета от Закона за общинската собственост.

РАЗДЕЛ ВТОРИ РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ И ВЕЩИ- ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

чл. 14. (1) Общината се разпорежда с имоти и вещи- частна общинска собственост чрез:

1. Продажба на имоти или части от тях;
2. Дарение на имоти- частна общинска собственост ;
3. Продажба на земя- частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда;
4. Прекратяване на съсобственост ;
5. Учредяване на вещно право на строеж, надстрояване и пристрояване ;
6. Учредяване вещно право на ползване;
7. Замяна.

(2) Апортирането на имоти и вещи- частна общинска собственост в капитала на търговски дружества се извършва с решение на общинския съвет по реда на Наредбата за учредяване на търговски дружества и упражняване правата на собственост на общината в търговските дружества.

чл. 15 (1) Предложенията за разпореждане с общинско имущество се правят в писмена форма до кмета на общината от:

1. Заинтересовани лица ;
2. Общински съветници или комисии на общинския съвет;
3. Кметове на населени места или кметски наместници от общината;
4. Структурите на общинската администрация и свързаните с нея звена.

(2) Въз основа на искането кметът на общината разпорежда изготвяне на докладна записка от отдел "Общинска собственост", съвместно с другите дирекции и отдели имащи отношение към разпореждането със собствеността.

(3) Кметът на общината, в съответствие със своите компетенции, внася обоснованото предложение по ал.2 в общинския съвет или издава заповед за разпореждане.

(4) С решението за извършване на разпореждане с общинско имущество, общинският съвет възлага на кмета на общината осъществяването на всички дейности, необходими за правилното и законосъобразно изпълнение.

(5) При отправени пряко до общинския съвет предложения за разпореждане с общинско имущество, то неговият Председател изисква от кмета на общината горната процедура по ал.2 и ал.3.

чл. 16. (1) Разпореждането с имоти и вещи- общинска собственост се извършва на базата на пазарна оценка, определена от оценители на имоти, чрез възлагане от кмета на общината.

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

(3) В общината се създава и поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост. В регистъра се вписват данни за имотите според акта за собственост, по видове разпоредителни сделки, както и:

1. пазарна и данъчна оценка на имотите или вещните права, оценката определена от общинския съвет, и крайната цена на сделката;
2. начинът на разпореждане – чрез публичен търг, публично оповестен конкурс или решение на общинския съвет;
3. насрещната страна по сделката;
4. договор и дата на сключване.

чл. 17. При разпореждане с недвижими имоти приобретателите заплащат на общината: данък за придобиване на имущество на основание чл. 47 ал. 2 от Закона за местни данъци и такси (ЗМДТ), в размер определен с Наредбата за определяне размера на местните данъци на Общински съвет Лом и 2% режийни разноски, изчислени върху стойността на:

1. имота, предмет на продажба;

2. ограниченото вещно право, което се учредява;
3. имота с по-висока стойност при замяна;
4. реалния дял, който получава при делба.

чл. 18. (1) Продажбата на имоти - частна общинска собственост се извършва с решение на общинския съвет и със заповед на кмета на общината, след проведен търг или конкурс.

(2) След получаване на решението на общинския съвет, кмета на общината обявява имота за продажба на търг или конкурс, в съответствие с решението и съгласно разпоредбите на глава четвърта.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината сключва договор за продажба.

(4) Когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон (като случаите предвидени с чл.15- 17 от Закона за устройство на територията; по Закона за насърчаване на инвестициите- за инвеститори получили сертификат за инвестиция от първи клас и други закони), продажбата се извършва по пазарни цени, без търг или конкурс, по решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

чл. 19. (1) Дарение на недвижим имот- частна общинска собственост, може да се извърши след решение на общинския съвет, по предложение на Българската агенция за инвестиции, на инвеститор, получил сертификат за инвестиция от първи клас.

(2) Дарение на недвижим имот- частна общинска собственост, може да се извърши след решение на общинския съвет на държавата или на юридически лица на бюджетна издръжка.

(3) Решението на общинския съвет по предходните алинеи се приема с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.

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

чл. 20. (1) Физически и юридически лица, придобили право на строеж върху общинска земя до 13 юли 1991 г. и притежаващи законно построена сграда върху нея, могат да придобият собственост върху земята, след решение на общинския съвет и без търг или конкурс.

(2) Молбата с искането по ал.1 се подава до кмета на общината, към нея се прилагат следните документи:

1. Договор за учреденото 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. Документ за законно учредено право на строеж на роднини по права линия, ако е налице такава;
4. Удостоверение за наследници;
5. Документ за собственост или констативен акт от общинската администрация, че сградата е завършена в груб вид;
6. Разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа;
7. Копие от одобрения архитектурен проект на сградата;

(3) На основание документите по ал.2, отдел "Общинска собственост" изготвя протокол за оценка на земята и на правото на строеж, съгласно разпоредбите на глава VII от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

(4) Въз основа на представените документи и протокола за оценка, кметът на общината издава заповед, в която определя купувача, имота, върху който се прехвърля правото на собственост, цената и другите плащания.

(5) В едномесечен срок от връчването на заповедта по ал.3, лицето заплаща разликата между цената на правото на собственост върху земята и цената на реализираното вече право на строеж върху нея.

(6) Правата по този член имат и лицата придобили идеална част от правото на строеж върху общинска земя заедно с правото на собственост върху обект в етажна съсобственост и лицата придобили право на строеж върху идеална част от дворищнорегулационен парцел за построяване на обект в етажна съсобственост за задоволяване на жилищни нужди.

(7) Когато не са налице обстоятелствата и не са изпълнени всички изисквания, изброени в ал. 1 и ал.2, лицата придобили право на строеж върху общинска земя, могат да придобият правото на собственост върху земята въз основа на заповед на кмета на общината по пазарни цени.

чл. 21. (1) Прекратяването на съсобственост между общината и други лица се извършва чрез:

1. доброволна делба ;
2. продажба на частта на общината ;
3. изкупуване на частта от съсобственика (съсобствениците) ;
4. замяна.

(2) Решението за прекратяване / ликвидиране/ на съсобственост върху недвижими имоти между общината и други лица се взема от Общинския съвет.

(3) Инициативата и процедурата по ликвидиране на съсобственост е по общия ред на разпореждане с общинско имущество, разработен в чл.15 и 16 на настоящата наредба.

чл. 22. (1) Право на строеж на нежилищни имоти върху терени- частна общинска собственост се учредява след решение на общинския съвет, съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

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

(3) Безвъзмездно право на строеж може да се учредява на юридически лица на бюджетна издръжка и на лицата, определени в закон, без търг или конкурс, след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

(4) Приобретателя на възмездно право на строеж се определя след проведен търг или конкурс от общината. Със заповедта (обявата) на кмета за провеждането на търга или конкурса се определят:

1. срока на учредяването право;
2. началната тръжна или конкурсна цена;
3. вида, типа, предназначението и други показатели на бъдещото

застрояване;

4. имотното обезщетение, което може да получи общината в новопостроени или други сгради срещу отстъпеното право на строеж;

1. други условия, незабранени от закона.

(5) Публичният търг или публично оповестеният конкурс се провеждат съгласно разпореденото в глава четвърта от настоящата наредбата, по пазарни цени.

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

чл. 23. (1) Право на надстрояване и /или/ на пристрояване на сграда- частна общинска собственост, или на сграда, построена върху имот- частна общинска собственост, се учредява при условия и по реда на чл.22 ал.1.

(2) Правото на надстрояване и /или/ пристрояване върху съществуваща нежилищна сграда, построена на общинска земя по силата на отстъпено право на строеж, когато бъдещото надстрояване или пристрояване е допустимо и няма да доведе до обособяване на самостоятелен обект, се учредява на собственика на сградата.

(3) Когато с влязъл в сила ЗРП се предвижда надстрояване или пристрояване на нежилищна сграда, етажна съсобственост, въз основа на учредено право на строеж, правото на надстрояване или пристрояване се учредява само на етажните съсобственици.

(4) В случаите по ал.2 и ал.3 правото на надстройкаване и пристрояване се учредява без търг или конкурс, само със заповед на кмета, по пазарни цени.

(5) В заповедта по ал. 4 и последващия договор, могат да бъдат поставени условия по срока на учреденото право на строеж, имотното обезщетение, което може да получи общината, както и други условия, незабранени от закона.

чл. 24. (1) Безвъзмездно право на ползване върху имоти- частна общинска собственост може да се учреди след решение на общинския съвет, прието с мнозинство 2/3 от общия брой на съветниците.

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

(3) Правото на ползване се учредява възмездно или безвъзмездно, за срок не по-дълъг от 10 години.

(4) Безвъзмездно право на ползване може да се учреди на:

1. стопански структури, собственост на общината или такива с над 50% общинско участие;

2. юридически лица на бюджетна издръжка;

3. организации, фондации, сдружения и асоциации с нестопанска цел и други подобни.

(5) Приобретателят на възмездно право на ползване се определя с търг или конкурс.

(6) Базисната цена на възмездно учредено право на ползване върху общински имот не може да бъде по-ниска от наемната цена, определена с Тарифата за базисни наемни цени, неразделна част от настоящата наредба, за срока на ползването на имота.

(7) В договора могат да бъдат заложили само такива условия, срокове и начини на плащане, поставени с търга или конкурса, които са в интерес на общината и се приемат от купувача.

чл. 25. (1) Замяната на имот-частна общинска собственост, на правото на строеж върху имот- частна общинска собственост и на право на строеж в полза на общината с имот или право на строеж- собственост на държавата, на физически или на юридически лица, се извършва с решение на общинския съвет и по реда определен с чл. 40 от Закона за общинската собственост.

(2) В докладната записка до общинския съвет кметът на общината изрично пояснява целесъобразността на исканата замяна, изгодите на общината и невъзможността тези изгоди да бъдат постигнати по друг начин.

(3) Решението на общинския съвет по ал.1 освен задължителните изисквания, трябва да съдържа и:

1. пазарната цената на всеки от имотите, предмет на замяната;

2. документите, удостоверяващи правото на собственост;

3. разликата в стойността на имотите и начинът на нейното плащане;

4. размерът на режийните разноски и дължимият данък, които се заплаща от лицето, с което се извършва замяната.

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

(5) Прекратяването на съсобственост в случаите по чл. 21 ал.1 т.4, се извършва при условията и реда на този член.

чл. 26. (1) Разпореждането с вещи- частна общинска собственост, се извършва от кмета на общината чрез:

1. Продажба;

2. Замяна;

3. Предоставяне право на ползване.

чл. 27. (1) Продажбата на движими вещи- частна общинска собственост, се извършва чрез публичен търг, проведен по реда на глава четвърта.

(2) Началните тръжни цени се определят с протокол на комисия, назначена от кмета на общината, в която се включват специалисти. При необходимост в работата на комисията могат да бъдат привлечени и оценители.

(3) Комисията извършва оценка по ликвидационна стойност, по аналог или по други методи прилагани в практиката. Когато за вещите няма определена балансова стойност, същата се определя по реда на Закона за счетоводството.

(4) Предложенията за продажба се правят в писмена форма до кмета на общината.

(5) Въз основа на резултатите от търга, кмета на общината сключва договор за продажба.

чл. 28. Замяната и предоставяне правото на ползване на вещи- частна общинска собственост се извършва с договор, сключен от кмета на общината по реда и условията на Закона за задълженията и договорите.

чл. 29. (1) Вещи- частна общинска собственост, които не са необходими за осъществяване дейността на общинската администрация и на общинския съвет и които са останали непродадени след проведени търгове, могат да бъдат предоставени безвъзмедно в собственост, на стойност не по- ниска от балансовата им стойност, на учебни, научни културни, здравни или спортни заведения и организации, със заповед на кмета на общината.

(2) Негодни и ненужни вещи, установени с протокол от назначена специално за целта комисия, се бракуват със заповед на кмета на общината.

Г Л А В А Ч Е Т В Ъ Р Т А

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

чл. 30. (1) С тази глава се уреждат условията и редът за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси, съгласно Закона за общинска собственост.

(2) По реда и условията на тази глава се провеждат търговете и конкурсите за:

1. отдаване под наем на недвижими имоти- общинска собственост;
2. продажба на недвижими имоти- частна общинска собственост;
3. отстъпване право на строеж върху общинска земя;
4. отстъпване право на надстрояване или пристрояване върху общински недвижими имоти;
5. учредяване право на ползване върху недвижими имоти- частна общинска собственост;
6. продажба на движими вещи- частна общинска собственост.

чл. 31. (1) Решение за провеждане на търг или конкурс се взема от:

1. Общинския съвет;
2. Кметът на общината, когато с решение на общинския съвет му е предоставено това право;
3. Кметът на общината за отдаване под наем на имоти- частна общинска собственост.

(2) Решението по ал.1 съдържа:

1. описание на имота;
2. вида на търга- с тайно или явно наддаване;
3. условията на конкурса;
4. начин на плащане на цената;
5. начална цена;

6. размера на депозита за участие и начина на плащане;
7. мястото, където може да се получи документация, нейната цена и начина на заплащане;
8. стъпката на наддаване, която не може да бъде по-малка от 1% и по-висока от 10% от началната тръжна цена;
9. мястото и срока за приемане на предложенията за участие;
10. мястото, деня и часа на търга;
11. мястото, деня и часа за провеждане на повторен търг, ако това се наложи;
12. други изисквания, свързани със спецификата на сделката.

(3) Началните тръжни цени при отдаване под наем се определя със Тарифата за базисни наемни цени за стопанска дейност на общината. Депозита за участие се определя в размер на двумесечния базисен наем.

чл. 32. Въз основа и в съответствие с утвърдената документация, отдел "Общинска собственост" по разпореждане на кмета на общината, обявява търга или конкурса поне в един местен или регионален вестник, най-малко 15 дни преди датата на провеждането им. Обявата се поставя и на таблото за обяви на входа на общината.

чл. 33. (1) За провеждането на търга или конкурса кметът на общината назначава комисия от пет члена, като задължително в нейният състав се включват юрист и икономист. Със заповедта на кмета се определя и възнаграждението на членовете на комисията.

(2) Комисията може да заседава и да взема решения, ако присъстват повече от 2/3 от всички членове, при задължително присъствие на юрист и икономист.

(3) За своята работа комисията води протокол, който се подписва от всички членове. За непроведен търг, поради неявяване на кандидати, също се съставя протокол.

чл. 34. (1) Предложенията за участие се вхират в деловодството на общината, след което се вписват в регистър в отдел "Общинска собственост", по реда на постъпването.

(2) Предложенията за участие се подават в запечатан плик, на който кандидата вписва наименованието на обекта на търга и името на участника и на пълномощника, в случаите на упълномощаване.

(3) Председателят на комисията при отварянето на всеки плик проверява дали са спазени условията за участие в търга и обявява редовността на предложението.

чл. 35. (1) Допуснатите до участие кандидати се легитимират с личен документ и потвърждават устно началната тръжна цена. В случай, че някой от допуснатите участници откаже да потвърди началната тръжна цена, той не се допуска до понататъшно участие в търга, а внесенят от него депозит се задържа.

(2) Наддаването се извършва чрез обявяване на последователни суми над началната цена, като всяко увеличение е равно на стъпката.

(3) При последното обявяване на цената се прави изрично предупреждение, че е последна и ако няма друго предложение се обявява приключването на наддаването със звуков сигнал. Председателят обявява спечелилият търга участник и закрива търга.

(4) В случай че, участниците в търга след изрична покана от председателя не желаят да наддават, търга се прекратява и депозитите за участие в търга се задържат.

(5) Когато до участие в търга е допуснат само един кандидат, той се обявява за спечелил търга по началната тръжна цена, след потвърждаването и.

чл. 36. (1) Въз основа на резултата от търга, кметът на общината издава заповед, с която обявява купувача (спечелилия търга), цената и условията на плащане. Внесенят депозит се прихваща от цената.

(2) След изтичане на седемдневен срок за обжалване на заповедта и в срок от 30 дни от датата на заповедта, спечелилият търга участник заплаща цената и сключва договор с кмета на общината.

(3) Ако в срока по ал.2 спечелилия търга участник не сключи договор по негова вина, въз основа на доклад на тръжната комисия, кмета на общината със заповед дава нов срок от 30 дни за сключване на договор с класирания на второ място участник.

(4) Депозита на спечелилия търга участник се задържа, като гаранция за сключване на договора, а депозитите на другите участници се освобождават след изтичане срока за обжалване на заповедта на кмета. Не се възстановява депозита на участник в търга подал жалба срещу заповедта на кмета до окончателното приключване на производството по жалбата.

чл. 37. (1) Публично оповестен конкурс се организира в случаите, когато освен размера на цената, се поставят специфични изисквания към предмета на сделката.

(2) Кметът на общината назначава комисия, която разработва условията на конкурса и критериите за оценяване.

(3) Примерни условия на конкурса могат да бъдат:

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

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

чл. 38. (1) След изтичане на срока за подаване на предложения, конкурсната комисия ги разглежда и изготвя доклад до кмета на общината, в който оценява 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) Комисията не класира 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. 39. (1) Въз основа на доклада на комисията, кметът на общината издава заповед, с която обявява спечелилия конкурс. Договорът се сключва след извършване на плащането.

(2) При неплащане на цената в определения срок, спечелилият участник губи правото за сключване на сделка по предмета на конкурса, както и внесеният депозит.

(3) В случая по ал.2 се дава нов срок за плащане на цената и сключване на сделка с участника, класиран на второ място в доклада на комисията.

(4) Ако лицето по ал.3 не внесе цената в определения срок, се насрочва нов конкурс.

чл. 40. За всички неуредени процедури с настоящата глава по провеждането на търговете и конкурсите да се прилагат разпоредбите на Наредбата за търговете и конкурсите.

Г Л А В А П Е Т А

НАДЗОР, АКТУВАНЕ И ДЕАКТУВАНЕ НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

чл.41. Актуването на имотите-общинска собственост се извършва от кмета на общината чрез отдел "Общинска собственост".

чл.42 Отдел "Общинска собственост" е на пряко подчинение на кмета на общината и има следните функции и задачи:

а) Издирва и завзема незаетите от общината имоти и вещи – общинска собственост.

б) Съставя актове за общинска собственост на имотите – общинска собственост и извършва отписването им от актовете книги

в) Обработка и докладва преписките по придобиването, предоставянето за управление, учредяването на право на ползване, право на строеж и др. ограничени вещни права върху имоти и вещи – общинска собственост, отдаването им под наем, продажбите и замените на имоти и вещи – общинска собственост

г) Упражнява от името на кмета контрол по стопанисването на имотите и вещите – общинска собственост.

д) Други функции и задачи, определени от общинския съвет или от кмета на общината, произтичащи от действащото законодателство, свързани с управлението, разпореждането и придобиването на имоти и вещи – общинска собственост.

чл. 43. (1) За общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

(2) Акта за общинска собственост се съставя в два екземпляра и се предоставя за вписване по реда на закона за кадастъра и имотния регистър в 7-дневен срок от утвърждаването му.

(3) Първият екземпляр на акта се съхранява в службата по вписвания, а вторият – в общината.

чл. 44. Дирекция "ТСУ и Б" уведомява отдел "Общинска собственост" за нови поземлени имоти – общинска собственост, образувани в резултат на изменение на подробните градоустройствени планове, както и за такива, създадени вследствие на регулационни промени на съществуващи планове, за да бъдат съставени актове за общинска собственост.

чл. 45. За всеки общински имот се създава досие по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустрояване и министъра на правосъдието. Към него се прилагат копие от акта за собственост и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни, определени в наредбата по чл. 63 ал. 3 от Закона за общинската собственост.

чл. 46. (1) Актовете за общинска собственост се вписват с последователни номера в регистъра, подшиват се в актови книги по 200 екземпляра и се съхраняват в отдел "Общинска собственост".

(2)Актовете за общинска собственост, главните регистри и досиетата на имотите се съхраняват безсрочно.

(3) Изготвя се картотека на имотите – общинска собственост, която се състои от отделни подразделения за всяко населено място на територията на общината.

(4/)Картотеката на имотите – общинска собственост се използва за:

-справки и издаване на служебни удостоверения за наличие на отделни документи и обстоятелства

-справки по декларациите за обстоятелствена проверка

-при постъпили искания за отписването на имота от актовете книги

-при съдебен спор между общината и други лица, а също така и при спорове между други лица

-при жалби на граждани

-в други случаи

чл. 47. (1) Актовете книги са общодостъпни и всеки може да прави справка по тях.

(2) Когато исканата справка не представлява фактическа трудност и не се изисква издаване на служебно удостоверение, информацията може да бъде и устна.

(3) Когато исканата справка налага издаване на служебно удостоверение за наличието на определени документи и обстоятелства, лицето подава писмено искане за справка.

(4) В 14-дневен срок от датата на подаване на искането отдел "Общинска собственост" издава служебно удостоверение или копие от искания документ.

(5) Исканата справка може да бъде отказана, ако лицето няма отношение към общинския имот или исканата информация може да застраши правата на трети лица.

чл. 48. Имотите, неправилно актувани като общинска собственост, като и тези, на които основанийето за актуване е отпаднало, се отписват от актовете книги със заповед на кмета на общината и се предават на собственика.

чл. 49. (1) Отписването се извършва въз основа на писмено искане на собственика до кмета на общината.

(2) Към искането за отписване се прилагат доказателства, че имотът не е общинска собственост.

(3) Когато искането за отписване е на имот, предоставен на общинско юридическо лице, отписването се извършва след като юридическото лице изрази писмено своето становище.

чл. 50. Ако кметът на общината, въз основа на представените доказателства, установи, че имотът не е общинска собственост, той издава заповед за отписването му от актовете книги.

чл. 51. Ако кметът на общината установи, че няма достатъчно доказателства за отписването на имота, той издава заповед за отказ за отписване на имота от актовете книги.

чл. 52. (1) Заповедта за отписване или за отказ за отписване от актовете книги се издава в 3-месечен срок от подаване на искането. Ако в този срок кметът на общината не издаде заповед, счита се, че е налице мълчалив отказ.

(2) При отказ за отписване от актовете книги собственикът може да оспори доказателствената сила на акта за общинска собственост по съдебен ред.

(3) До решаване на висящия пред съда спор кметът на общината не може да предоставя права върху имота на трети лица

чл. 53. (отменен)

чл. 54. (отменен)

чл. 55. Определянето на вида на общинската собственост се извършва съгласно разпоредбите на чл.3 от Закона за общинската собственост, като при промяна на вида на собствеността от частна в публична и обратно се съставя нов акт за общинска собственост.

чл. 56. Технологията на съставяне на актове за общинска собственост се определя с подзаконовите актове.

Г Л А В А Ш Е С Т А

УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Чл. 57. (1) Земеделските земи от общинския поземлен фонд /ОПФ/ се установяват служебно от Общинска служба по земеделие и гори /ОСЗГ/.

(2) Въз основа на решението от предходната алинея съответното звено по управление на общинската собственост установява възникването на правото на собственост върху земеделските земи с акт за общинска собственост и земите се включват в баланса на Община Лом.

Чл. 58. (1) Със земите от ОПФ се извършва обезщетяване на собственици, оземляване на малоимотни и безимотни граждани, отдаване под наем или аренда, замяна, продажба и учредяване право на ползване.

(2) Общинският съвет се произнася с решение за обезщетяване на собствениците със земя от ОПФ, след мотивирано предложение от ОСЗГ.

(3) Земите от ОПФ, които ще се предоставят за оземляване се определят по землища, размер, местоположение и начин на оземляване с решение на общинския съвет.

(4) Оземляването на безимотни и малоимотни граждани със земи от ОПФ се извършва приоритетно от ОСЗГ, след приключване на обезщетяването на собствениците със земя при условия и ред, определени с наредба на Министерския съвет.

(5) Под наем се отдават земи от ОПФ, в т. ч частна общинска собственост /ЧОС/, остатъчен фонд /ОФ/ по реда на чл.19 от ЗСПЗЗ и имоти стопанисвани от общината по реда на чл.32 ал.5 от ППЗСПЗЗ. Земите по чл.19 от ЗСПЗЗ и чл.32, ал.5 от ППЗСПЗЗ се отдават под наем чрез търг или конкурс за срок от една стопанска година по смисъла на & 1л, т.2 от ДР на ЗСПЗЗ.

Чл. 59. (1) Ежегодно, след издаване на заповед от Министерството на земеделието и горите за определяне основния размер на наема при отдаване на земи от държавния поземлен фонд, общинският съвет определя размера на годишната наемна цена за декар площ на отдаваните под наем земи от ОПФ. Годишната наемна цена за декар площ на отдаваните под наем земи от ОПФ не може да бъде по-малка от определения размер на наема за земи от държавния поземлен фонд.

(2) На безимотните и малоимотни граждани се предоставя земя от ОФ и имоти стопанисвани от общината, при годишна наемна цена за декар площ, представляваща една втора от наемната цена, определена в ал. 1 за срок от една стопанска година.

(3) Решението на общинския съвет се обявява в местния печат и се поставя на подходящо място в сградата на общинската администрация и кметствата.

(4) Безимотните и малоимотните граждани, кандидатстващи за земя под наем, до 15 август на текущата година подават заявление до кмета на общината с данни от личната карта и постоянен адрес на заявителя.

(5) Заявлението се подава в кметствата по местоживееене и в него се посочва площта и местонахождението на земята, която се иска под наем. Към заявлението безимотните кандидати прилагат декларация, че не притежават земеделска земя, не им е възстановена собственост върху земи по ЗСПЗЗ – пряко, по наследство и не притежават други земи в страната.

Чл. 60. (1) Кметът на населеното място извършва проверка дали подалите заявления отговарят на разпоредбите на § 1 и 1а от ППЗСПЗЗ и изготвя обобщен списък на правоимащите по реда на постъпилите заявления. Списъкът се заверява от ОСЗГ.

Кметът на общината издава заповед, с която се определят безимотните и малоимотните лица, на които се предоставя земеделска земя под наем без търг и размерът на отдаваната земя

(2) На всяко безимотно лице се дава под наем до десет декара земя, в зависимост от наличната земя в съответното землище. Предоставената земя на малоимотно лице, заедно с площта на собствената му земя, не трябва да надвишава площта от десет декара

(3) Заповедта на кмета се поставя на подходящо място в сградата на общинската администрация и кметствата.

(4) Лицата по ал. 1 са длъжни в четиринадесет дневен срок от датата на заповедта да извършат дължимите плащания в съответното кметство.

(5) Въз основа на влязлата в сила заповед и платежен документ, кметът на Общината или упълномощен от него заместник сключва договор за срок от една година.

(6) Ако лице по ал. 1 не извърши в четиринадесет дневен срок дължимото плащане, се счита, че то се отказва от сключване на договор.

(7) Въводът във владение се извършва от ОСЗГ.

Чл. 61. (1) След удовлетворяване нуждите на безимотните и малоимотните лица, останалите свободни земи се отдават под наем или аренда чрез търг или конкурс.

(2) Земеделски земи-частна общинска собственост се отдават под наем по реда на глава четвърта за срок от три стопански години по смисъла на §1л т.2 от ДР на ППЗСПЗЗ.

(3) Сключените наемни договори по чл.60 ал.5 след изтичане на договорения срок, договорите могат да бъдат продължени.

(4) Наемните отношения се прекратяват:

1. ако с решение на ОСЗГ се извършва обезщетение със земя от ОПФ и това засяга отдадената под наем земя.

2. поради неплащане на наемната цена в срока по договора;

3. когато не се използва земеделската земя по предназначение;

4. други основания, определени в наемния договор.

(5) След прекратяване на наемните правоотношения, наемателят е длъжен да върне на наемодателя земеделската земя почистена от засяваните култури през изтеклата стопанска година.

(6) Предоставянето на земеделски земи-частна общинска собственост под аренда се извършва по реда на глава четвърта при спазване на условията на Закона за арендата в земеделието.

Чл. 62. Други разпореждания със земите от ОПФ.

(1) Замяната на земеделски земи от ОПФ се извършва по решение на Общинския съвет.

(2) Продажбата на земеделски земи-частна общинска собственост се извършва по реда на глава четвърта от настоящата наредба.

(3) Право на ползване върху земеделски земи-частна общинска собственост се учредява по реда на глава четвърта от настоящата наредба.

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

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

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

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Тази Наредба отменя Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 191/ 20.05.1997 г., допълвана и изменяна с Решения №№ 276/17.02.1998 г. и № 113/ 09.05.2000 г.

§2. Настоящата актуализирана Наредба се прие на основание изискванията на §78 от ПЗР на ЗИД на ЗОС, чл.22 ал.1 от ЗМСМА и чл.8 ал.2 от ЗОС и влиза в сила от деня на приемането ѝ с Решение №278/18.03.2005 г. на Общински съвет Лом; изменена с Решение №605/30.11.2006 г. на Общински съвет Лом.

§3. Настоящата наредба е актуализирана на основание ЗИД на Закона за общинската собственост, обн. в Д.В. бр. 54/ 13.06.2008 г. и е приета с Решение № 275/ 27.01.2009 г. на Общински съвет Лом.