ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – РУСЕ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ПЛАМЕН СТОИЛОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА – РУСЕ

ОТНОСНО: Приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредба №1 на Общински съвет – Русе за общинската собственост

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), в компетентността на Общинския съвет, като колективен орган на местно самоуправление, е възложено правомощието да приеме наредба, с която на подзаконово ниво да бъдат регламентирани обществените отношения, възникващи при и по повод придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, предоставяне за управление, под наем и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост. Съгласно чл. 8, ал. 4 от ЗОС, условията и реда за провеждане на търговете и конкурсите за предоставяне под наем и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, се определят от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. В изпълнение на посочените разпоредби, с Решение № 413, прието с Протокол № 21 / 18.12.2008 г., Общински съвет – Русе е приел Наредба № 1, за общинската собственост. В същата са установени специални правила за провеждане на процедури за отдаване под наем на имоти - общинска собственост.

Със Заповед №РД-01-429 от 15.02.2019 г. на Кмета на Община Русе е назначена комисия, в състав служители от Общинска администрация – Русе и от общински съветници, със задача да подготви проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба №1 на Общински съвет – Русе за общинската собственост. Сформирането на комисията беше инициирано, във връзка с констатирани недостатъци във фактическото провеждане на състезателните тръжни или конкурсни процедури за отдаване под наем на имоти – общинска собственост, с оглед на недобросъвестно поведение на явилите се кандидати, обуславящо неуспешното приключване на процедурите със сключване на договори за наем.

На проведен на 15.02.2017 г. публичен търг с явно наддаване, съобразно Заповед №РД-01-117 от 20.01.2017 г. на Кмета на Община Русе за откриване на процедура, при обявена начална тръжна цена в размер на 77,30 лв., класираният на първо място участник печели обект – павилион за продажба на цветя, с предложена наемна цена в размер на 1666,30 лв., а класираният на второ място участник е с предложена наемна цена в размер на 1645,30 лв.

На проведен на 15.03.2017 г. публичен търг с явно наддаване, съобразно Заповед №РД-01-256 от 03.02.2017 г. на Кмета на Община Русе за откриване на процедура, при обявена начална тръжна цена в размер на 372,00 лв., класираният на първо място участник печели обект – ресторант, с предложена наемна цена в размер на 11 139,00 лв., а класираният на второ място участник е с предложена наемна цена в размер на 11 102,00 лв.

И двете тръжни процедури приключиха без сключване на договор за наем след отказ от класираните на първо и на второ място кандидати. Достигнатите на търговете наемни цени надвишават значително наемните цени на свободния пазар за предлагане на вещи със сходни характеристики в гр. Русе. Подобно недобросъветстно наддаване препятства възможността на редовните кандидати (предлагащи наемна цена адекватна на пазарните условия), класирани след второ място на проведени тръжни процедури за отдаване под наем, да бъдат поканени и съответно да могат при такъв развой на събитията да сключат наемен договор.

В чл. 68 от подзаконовия нормативен акт, изменен с Решение №1020 / 22.05.2014 г. Общински съвет – гр. Русе е регламентирал условията за сключване на договор при провеждане на процедури за отдаване под наем на обекти – общинска собственост. Задължителна предпоставка за сключване на договор със спечелилия участник е същият в едномесечен срок от датата на връчване на заповедта, с която се определят допуснатите, недопуснатите и спечелилия процедурата за отдаване под наем, да извърши всички задължения, определени в заповедта, включително и дължимото плащане на наемната цена. Ако класираният на първо място не изпълни задълженията по сделката, се счита че същия се отказва от сключване на договор, депозитът му остава в полза на Община Русе и в 7-дневен срок се издава заповед за участника, класиран на второ място. Съобразно действащата подзаконова нормативна уредба, при проведени тъжни или конкурсни процедури, включително за отдаване под наем на общинско имущество, се класират и се канят за сключване на договор при съответни условия класираните на първо и второ място участници в състезателната процедура. Община Русе е задължена да проведе нова процедура при отказ на класирания на второ място участник да сключи договор за наем.

След проведени обсъждания, членовете на Комисията, назначена със Заповед №РД-01-429 от 15.02.2019 г. на Кмета на Община Русе, достигнаха до извода, че с оглед на икономическите и финансови интереси на Община Русе, е необходимо прецизиране и промяна на разпоредбите на Наредба № 1, на Общински съвет – гр. Русе, за общинската собственост, по отношение правилата за приключване на процедурите за управление и отдаване под наем на общинско имущество и определяне на паричната вноска, внесена като депозит за участие в процедурата. Увеличаването размера на депозитната вноска за участие в тръжните процедури и корелативната възможност за задържане на внесения депозит при несключване на договор за наем с определения за спечелил кандидат, би имало дисциплиниращ ефект спрямо участниците в тръжните процедури с оглед избягване на недобросъвестно и необосновано наддаване, опорочаващо развитието на процедурата след приключване на състезателната част без сключване на договор за наем.

Въпросът за предоставяне под наем на имоти – общинска собственост е от съществена важност за опазване на общинската собственост и управлението й в интерес на населението на общината. Приемане на предлаганите изменения и допълнения на Наредба № 1, на Общински съвет – Русе, за общинската собственост би допринесло за ефективно управление на общинското имущество и осъществяване политиката за устойчиво развитие на Община Русе. Отдадените под наем имоти и вещи – общинска собственост се ползват и поддържат реално от наемателите, съобразно правилата на ЗОС и ЗЗД, и клаузите на сключения договор, която е и целта, към която са насочени предлаганите промени.

Не се предвижда използването на допълнителни средства от бюджета на Община Русе, при приемане на предлаганата промяна в Наредба № 1, на Общински съвет – Русе, за общинската собственост. Нещо повече – предлагания нов режим би намалил разходите на Община Русе при провеждане на състезателни процедури за отдаване под наем на общинско имущество с оглед предлаганата възможност за класиране със съответните релевантни последици и поканване за сключване на договор при съответни условия до десетия кандидат, след което да се организира нова процедура. Предлаганите изменения в тази насока повишават вероятността инициираната състезателна процедура за отдаване под наем да приключи със сключване на договор.

В следствие приемането на предлаганата Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 1, на Общински съвет – гр. Русе, за общинската собственост, се очаква да се увеличат приходите в общинския бюджет, в резултат на оптимизиране провеждането на състезателни процедури за отдаване под наем на общинско имущество, различно от земеделските земи от ОПФ, поземлените имоти от общинския горски фонд и обектите по чл. 11, ал. 3 от Наредба № 1, на Общински съвет – Русе, за общинската собственост.

Не беше установено настоящият проект на Наредба за изменение на Наредба № 1, на Общински съвет – гр. Русе, за общинската собственост да противоречи на правото на Европейския съюз. Предлаганата наредба е подзаконов нормативен акт, приемането на който, е от изключителната компетентност на Общинския съвет, като колективен орган на местно самоуправление, установена в чл. 8, ал. 2 и 4 от ЗОС. Съответствието на предлагания подзаконов нормативен акт с правото на Европейския съюз е обусловено от синхронизирането на действащото българско законодателство (в частност на ЗОС) с обективната рамка на правото на Европейския съюз, относима към регулирането на конкретния вид обществени отношения.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 63, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – гр. Русе, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, предлагам на Общински съвет – гр. Русе да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е:

На основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), във връзка с чл. 8, ал. 2 и 4 от Закона за общинската собственост (ЗОС), и с чл. 79 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), Общински съвет – гр. Русе реши:

Приема Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 1, на Общински съвет – Русе, за общинската собственост със следния текст:

§ 1. Чл. 50, ал. 2, т. 5 добива следната редакция: *„Размер на депозита, който не може да бъде повече от 25 на сто от началната тръжна цена при извършване на разпоредителни сделки с имоти и вещи – частна общинска собственост, при отдаване под наем или аренда на земеделски земи от общинския поземлен фонд или на поземлени имоти в горски територии – общинска собственост. При извършване на действия на управление и отдаване под наем на недвижими имоти и вещи – общинска собственост, извън посочените по-горе, депозитът е в размер на 2 начални наемни цени, а в случаите на инициирана процедура по чл. 11, ал. 3 – в размер на 6 начални наемни цени. За депозит се приема парична вноска по посочената банкова сметка, платена до изтичане на определения в заповедта по чл. 50, ал. 1 краен срок за внасяне на депозита.“*

§ 2. В чл. 67, ал. 3 се заличават думите *„…на обектите по чл. 11, ал. 3 от тази Наредба…“.* След думите *„…освен депозита на спечелилия търга…“* се добавя *„…или конкурса…“.* Във второто изречение, след думите *„…с определения за спечелил по надлежния ред…“,* думата *„…търга…“* се заличава.Добавя се ново последно изречение: *„Посоченият ред не се прилага при отдаване под наем или аренда на земеделски земи от общинския поземлен фонд или на поземлени имоти в горски територии – общинска собственост, за които са приложими чл. 67, ал. 1 и 2.“.*

§ 3. В чл. 68, ал. 4, в последното изречение думите *„…на обектите по чл. 11, ал. 3 от тази Наредба…“* и *„…в търга…“* се заличават. В същото последно изречение след думите *„…на процедура за отдаване под наем…“* се добавя *„…с изключение на процедурите за отдаване под наем или аренда на земеделски земи от общинския поземлен фонд или на поземлени имоти в горски територии – общинска собственост…“.*

§ 4. В чл. 68, ал. 5 преди досегашния текст се допълва *„…При извършване на разпоредителни сделки с имоти и вещи – частна общинска собственост, или при отдаване под наем или аренда на земеделски земи от общинския поземлен фонд, или на поземлени имоти в горски територии – общинска собственост…“.* След допълнението, съществуващият текст остава непроменен.

§ 5. В чл. 68, ал. 6 думите *„…на обектите по чл. 11, ал. 3 от тази Наредба…“* и *„…тръжна…“* се заличават. След думите *„…В случаите на провеждане на процедури за отдаване под наем…“*, се допълва *„…с изключение на отдаване под наем или аренда на земеделски земи от общинския поземлен фонд или на поземлени имоти в горски територии – общинска собственост…“*.

Заключителни разпоредби

§ 6. Тази Наредба е приета на основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), във връзка с чл. 8, ал. 4 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 79 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), и влиза в сила от момента на разгласяването й чрез публикуване на интернет-страницата на Общински съвет – гр. Русе, съгласно чл. 78, ал. 3 АПК.

Предложил,

ПЛАМЕН СТОИЛОВ *Кмет на Община Русе*