ИЗМЕНЕНИЯ НА НАРЕДБА №6 НА ОбС-РОМАН

за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Роман

Приема Проект на Наредба за изменение и допълнение на НАРЕДБА № 6 – ЗА РЕДА ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА РОМАН, както следва:

§. 1 Навсякъде думите „левове“, „лева“ и „лв.“ се заменят с думата „евро“.

§. 2 Създава се нова преходна разпоредба със следния текст: §. 6 Превалутирането на посочените в наредбата размери на задължения за плащане на тарифи, такси, санкции, глоби и други публични задължения към общините от левове в евро се извършва при прилагане на правилата за превалутиране по чл. 12 от Закона за въвеждане на еврото в Република България и за закръгляване по чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§. 3 Разпоредбите на §. 1 и §. 2 влизат в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото в Република България, прието в съответствие с чл. 140, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз и Регламент на Съвета на Европейския съюз, приет в съответствие с чл. 140, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

Настоящото изменение е прието с Решение №204, Протокол №19/25.04.2025г.

ДОПЪЛНЕНИЕТО Е ОТРАЗЕНО В НАРЕДБАТА ПО-ДОЛУ!

О Б Щ И Н А Р О М А Н

НАРЕДБА № 6

ЗА РЕДА ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА РОМАН

Роман 2024г.

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. Тази наредба урежда условията и редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на общински съвет – гр. Роман, кмета на Община Роман, на кметовете на кметства и на кметските наместници при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони и подзаконови нормативни актове в тази област.

Чл.2./1/. Наредбата не се прилага за:

1. разпореждане с общински имоти, извършвано по реда на Закона за приватизацията и след приватизационния контрол ;

2. правата върху общинската част от капитала на едноличните търговски дружества.

3. предоставяне на концесии върху обекти - общинска собственост;

4. отдаване под наем и продажба на общинските жилища.

/2/. С отделни наредби на общинския съвет се уреждат редът и условията за:

1. използване на части от тротоари и улични платна, паркове, зелени площи и други свободни обществени места, за разполагане на съоръжения с рекламна цел и опазването на общинските зелени площи;

2. управление на общинското имущество, включено в общински търговски дружества и предприятия с общинско участие;

3. разпореждане с общинско имущество чрез възлагане на концесия за услуга или строителство, регламентирано в Закона за концесиите;

4. установяване на жилищни нужди за настаняване под наем в общински жилища и продажбата им.

Чл.3./1/. Общинската собственост е публична и частна.

/2/. Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначението по чл.3, ал.2 на Закона за общинската собственост, се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост.

/3/. За публична общинска собственост се обявяват имотите и вещите – частна общинска собственост, които са придобили предназначението по чл.3, ал.2 от ЗОС.

/4/. Решенията на общинския съвет по ал.2 се приемат с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците, а по ал.3 – с повече от половината от общия им брой.

/5/. Предложенията по ал.2 и ал.3 се правят в писмена форма от лицата, имащи право да внасят проекти за решения на Общински съвет. Предложението трябва да е мотивирано и да съдържа информация за вида, местонахождението на имота и защо се налага промяна в неговото предназначение. Към него се прилага, акта за общинска собственост и актуална скица на имота.

/6/. Във връзка с предложението се изготвя становище от Главния архитект при община Роман.

/7/. Цялостни или частични подробни устройствени планове или техни изменения, засягащи недвижим имот, публична общинска собственост, когато предвиждат мероприятия, които налагат промяна на публичната в частна общинска собственост, се одобряват след решение на Общински съвет.

Чл.4./1/. Застроените имоти, публична общинска собственост, задължително се застраховат.

/2/. Застрахователните вноски се предвиждат по бюджетите на общината или на съответните организации и юридически лица на бюджетна издръжка, на които имотите и вещите са предоставени за управление. Застрахователните вноски за имотите и вещите, предоставени под наем, за ползване или на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

Чл.5./1/. Общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;

2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

3. нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

4. други данни, определени от общинския съвет.

/2/. Кметът на общината внася в общински съвет предложението за стратегията по ал.1 в тримесечен срок от встъпването си в длъжност.

Чл.6. В изпълнение на стратегията по чл.5 общинският съвет приема годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, по предложение на кмета на общината. Програмата се приема най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

Програмата съдържа:

1. прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост;

2. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за възлагане на концесия;

3. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;

4. описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване;

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

6. обектите по т. 5 от първостепенно значение;

7. други данни, определени от общинския съвет.

Чл.7. Стратегията по чл.5 и годишната програма по чл.6, както и промените в тях се обявяват на населението на община Роман чрез публикуването им в Интернет страницата на общината в 30 (тридесет) дневен срок преди приемането им от Общински съвет – гр. Роман.

ГЛАВА ВТОРА

ПРИДОБИВАНЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ ОТ ОБЩИНА РОМАН

Чл.8./1/. Община Роман придобива възмездно или безвъзмездно собственост и други ограничени вещни права върху недвижими имоти чрез правна сделка, по давност или по друг начин определен в закон.

/2/. Възмездно придобиване на право на собственост или на ограничени вещни права върху имоти се извършва след решение на Общински съвет. Предложението се прави от лицата, имащи право да внасят предложения за решение от Общинския съвет и съдържа мотиви за извършване на сделката. Въз основа на решението се сключва договор от кмета на общината, който следва да бъде в писмена форма и се вписва по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота.

/3/. Даренията и завещанията в полза на общината се приемат от кмета на общината по опис, при условията и по реда на Закона за задълженията и договорите и Закона за наследството.

/4/. 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.

/5/. Позоваването на придобивна давност в полза на общината става със заповед на кмета на общината, а при спор, от пълномощника на общината по делото, като по отношение на безстопанствените имоти на територията на община Роман се спазват реда и условията, предвидени в Глава шеста от тази наредба.

/6/. Общината отговаря за задълженията на лица, изискуеми до деня на безвъзмездно придобитите от нея техни имоти и вещи, до размера на стойността на имотите и вещите.

Чл.9. Сгради, постройки, съоръжения или части от тях могат да се придобиват от Община Роман чрез извършване на ново строителство, надстрояване и пристрояване на съществуващи сгради в съответствие със строителната програма в рамките на предвидените средства в общинския бюджет.

Чл.10./1/. При изтичане на давностния срок по чл. 67 от Закона за собствеността и при не реализиране на отстъпеното право на строеж върху общинска земя, кметът на общината определя комисия, която да установи, че няма реализиран строеж по смисъла на ЗУТ в парцела, въз основа на одобрен архитектурен проект, издадено разрешение за строеж и протокол за строителна линия и ниво, след което предприема действия за разваляне на договора и за възстановяване на владението на общината.

/2/. За реализиран се счита строеж, за който е съставен и подписан акт за приемане на конструкцията, съобразно Наредбата за съставяне на актове и протоколи по време на строителство.

/3/. Въз основа на констатациите на комисията, кмета на общината издава заповед, с която се констатира погасяването на правото на строеж.

/4/ Нарушенията на чл.49а, ал.2 и ал.3 от ЗОС са основание за разваляне на договора за правото на строеж. Констатирането на извършените нарушения става по реда на ал.3.

ГЛАВА ТРЕТА

УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл.11./1/. Управлението на общинската собственост се извършва в интерес на населението на Община Роман, съобразно разпоредбите на закона и с грижите на добър стопанин.

/2/. Имоти и вещи – общинска собственост се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон.

РАЗДЕЛ I

Управление на имоти и вещи – публична общинска собственост

Чл.12./1/. Кметът на община Роман организира, ръководи и контролира управлението на имотите, предназначени за осъществяване функциите на общинската администрация и Общински съвет.

/2/. Кметовете на кметства и кметските наместници стопанисват, с грижата на добър стопанин, имотите, предназначени за осъществяване функциите на кметствата.

/3/.Имотите - публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително и имотите за здравни, културни, образователни и социални нужди могат да се предоставят безвъзмездно за ползване на съответните организации, юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, след решение на Общински съвет.

/4/. Решението на Общинския съвет по ал.3 се взема въз основа на мотивирано искане от ръководителя на съответната организация, юридическо лице или звено на общинска бюджетна издръжка.

/5/. Ръководителите на организациите и юридическите лица на общинска бюджетна издръжка, управляват предоставените им за безвъзмездно ползване имоти и отговарят за тяхното поддържане, ремонтиране и застраховане.

Чл.13./1/. Имотите и вещите – 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 безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури, след решение на Общински съвет.

/2/. Ръководителите на организациите по ал.1 подават мотивирано писмено искане до кмета на общината, в което конкретно са описани имотите и вещите, които са им необходими, както и целите, за които ще се използват.

/3/. Въз основа на решението на Общински съвет, кметът на общината сключва писмен договор.

/4/. При възникване на належаща общинска нужда, лицата, на които са предоставени имотите и вещите по ал.1, са длъжни да ги освободят в срок до три месеца от връчването на съобщението за освобождаване.

/5/. Когато нуждата от предоставения имот отпадне или той се използва в нарушение на разпоредбите на чл.11 от ЗОС, имотът се отнема със заповед на кмета на общината.

Настоящата разпоредба се прилага и за предоставените имоти частна общинска собственост.

Чл.14./1/. Свободни имоти или части от тях – публична общинска собственост, могат да се отдават под наем след решение на Общински съвет, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс проведен по реда на глава осма от настоящата Наредба на Община Роман, освен ако в закона е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред, за срок до 10 години, при условие, че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответния имот е предоставен за управление.

/2/. Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината сключва писмен договор за наем.

Чл.15. Наемните правоотношения за имоти или части от тях – публична общинска собственост, се прекратяват на следните основания:

1. поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или

2. поради системното й неплащане в срок;

3. поради извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, разрешени по установения ред, когато се засягат ползваните помещения;

4. поради лошо управление;

5. с изтичане срока на договора за наем;

6. когато помещенията се ползват в нарушение на забраните на чл.11 от ЗОС;

7. други основания, определени в договора и законовите и подзаконовите нормативни актове.

РАЗДЕЛ II
Управление на имоти и вещи – частна общинска собственост

Чл.16./1/. Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на нежилищните имоти – частна общинска собственост.

/2/. Управлението на имотите – частна общинска собственост може да се осъществява чрез:

- отдаване под наем;
- учредяване право на ползване;
- предоставяне за ползване на специализирани звена на бюджетна издръжка;
- предоставяне за ползване на търговски дружества с общинско участие,

със следните дейности, във връзка с управление на имотите:

1. регистрира и отчита сключените наемни договори;

2. контролира изпълнението на наемните договори;

3. установява случаите на незаконно завземане на общински имоти;

4. установява случаите на неправомерно ползване на общински имоти и предлага на компетентния орган освобождаването на общински имоти, които се ползват без правно основание или когато са установени нарушенията по т.3;

5. информира кмета за освободените имоти;

6. изпълнява други конкретни задачи, възложени от кмета на общината във връзка с управлението на имотите общинска собственост.

Чл.17. Имотите и вещите – частна 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 безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури.

Чл.18./1/. Свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, се отдават под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс проведен по реда на глава осма от настоящата Наредба. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината.

/2/. Договорите за наем се сключват за срок до 10 години.

/3/. С решение на Общинския съвет нежилищните имоти – частна общинска собственост, могат да се отдават под наем без търг или конкурс на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, както и на регистрирани по реда на ЗЮЛНЦ клубове на пенсионера и инвалида на територията на общината.

т.1 Наемната цена на отдаваните по този ред имоти на клубове на пенсионера и инвалида се определя в размер на 1%, от наемната тарифа по т.1 от Приложение №1 на Наредба №6.

т.2 Наемната цена на отдаваните имоти, регистрирани като юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена на отдаваните под наем, по общия ред.

/4/. С решение на Общинския съвет могат да се отдават под наем на търговски дружества, еднолични търговци и физически лица, без търг или конкурс, поземлени имоти – частна общинска собственост, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности.

/5/. В случаите на ал.3 и ал.4 заинтересованите лица внасят мотивирано предложение до кмета на общината, който внася предложението до Общинския съвет. Въз основа на решението на общински съвет се сключва договор за наем от кмета на общината.

/6/. Кметът на Общината сключва договор за наем, в който задължително има клауза, че имотът не може да се пренаема, преотстъпва за ползване, да се ползва съвместно с трети лица, както и да се ползва за стопанска и производствена дейност.

/7/. Договорът за наем, следва да има най – малко следните реквизити:

1. страните, между които се сключва с точно описание на данните относно тяхната легитимация;

2. наемна цена;

3. срок;

4. основни права и задължения на страните, в това число начин на плащане на наемната цена, начин на ползване на имота, основни санкции при неизпълнение на договорените задължения;

5. основания за прекратяване на договора.

Чл.19./1/ Имотите - частна общинска собственост, предназначени за социални, образователни и здравни дейности се отдават под наем от кмета на общината след решение на общинския съвет.

/2/. Заявления за предоставяне на помещения по ал.1 се отправят до кмета на общината и се придружават от данни за правния статут на лицето.

/3/. Въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината сключва договор, чийто срок не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Чл.20./1/. Отдаването под наем на общински терени за поставяне на павилиони за търговска дейност, по схема одобрена от главния архитект на общината, се извършва след търг или конкурс.

/2/. Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината сключва договор, чиито срок не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Чл.21. /1/ Със заповед на кмета на общината без търг или конкурс се предоставят безвъзмездно свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в чл.31 от Закона за политическите партии.

/2/. Помещенията по ал.1 могат да се предоставят и на партии, които на последните избори за народни представители са получили не по-малко от едно на сто от действителните гласове в страната и извън страната, с изключение на гласовете по чл. 279, ал. 1, т. 6 от Изборния кодекс.“

/3/. Исканията за предоставяне на помещения по ал.1 се отправят до кмета на общината.

/4/. При наличие на помещения, кметът на общината издава заповед за настаняване, въз основа на която се сключва договор за безвъзмездно ползване със срок до края на мандата на съответното Народно събрание.

/5/. Политическите партии, на които са предоставени помещения по ал.1, заплащат експлоатационните разходи, ако има такива.

/6/. Предоставените помещения на политически партии не може да се преотдават под наем и да се преотстъпват за ползване. Такива помещения може да се ползват съвместно по договор с трети лица само за цели, пряко свързани с дейността на партията. В тези помещения не може да се извършва стопанска дейност.

/7/. Договорите с политическите партии се прекратяват при следните случаи:

1. когато партията престане да отговаря на условията за безвъзмездно предоставяне на общински имот, определени в Закона за политическите партии;
2. поради неплащане на експлоатационните разходи за повече от три месеца;
3. при нарушение на забраната по ал.6.

Чл.22. Общинският съвет приема Тарифа, с която определя наемната цена на 1 кв.м. за обектите отдавани под наем, в зависимост от тяхното предназначение и местоположение.

Чл.23. Наемните правоотношения за имоти или части от тях – частна общинска собственост, се прекратяват на следните основания:

1. поради неплащане на наемната цена за повече от 1 месец или поради системното й неплащане в срок, освен ако в специален закон не е предвиден по-дълъг срок.

2. поради извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, разрешени по установения ред, когато се засягат ползваните помещения.

3. поради лошо управление.

4. с изтичане срока за настаняване.

5. когато помещенията се ползват в нарушение на чл.11 от ЗОС.

6. когато наемател по чл.21 придобие в собственост помещение от същия вид, годно за постоянно ползване.

7. когато за наемател по чл.21, ал.1 отпаднат основанията по чл.19, ал.1 от ЗПП.

8. други основания, определени в договора.

Чл.24. Наемните правоотношения по чл.21 се прекратяват от кмета на общината със заповед, в която се посочва основанието за прекратяване на наемното правоотношение, събраните доказателства и срокът за освобождаване, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

Чл.25. Паметниците на културата, които са общинска собственост се ползват при условията и реда, определени в специалните закони.

Чл.26. При възникване на належаща общинска нужда, наемателите на помещения – общинска собственост са длъжни да ги освободят в срок от три месеца от връчването на съобщението за освобождаване. Ако имотът не бъде освободен доброволно, той се освобождава по административен ред въз основа на заповед на кмета на общината, която се привежда в изпълнение със съдействието на органите на МВР.

Чл.27. Поддържането и текущите ремонти на имотите и вещите – частна общинска собственост, отдадени под наем или предоставени за ползване, се извършва от наемателите или ползвателите им в съответствие с разпоредбите на Закон за задълженията и договорите.

Чл.28. С договора може да се уговори основните ремонти да се извършват за сметка на наемателите или ползвателите.

Чл.29. Пренаемането, под каквато и да е форма, на недвижими имоти от този раздел не се допуска.

Чл.30./1/. 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 по реда на глава осма от настоящата наредба.

/2/. Кметът на общината издава заповед, с която утвърждава условията и критериите на публично оповестения търг/конкурс, след предварително съгласуване с училищното ръководство.

/3/. Въз основа на резултатите от търга или конкурса по ал.2, кметът на общината издава заповед

РАЗДЕЛ III
Управление на земи от общинския поземлен фонд

Чл.31. Собствеността върху земеделски земи и ограничените вещни права върху тях се придобиват от Община Роман по следните способи:

1. Възстановяване по реда на Закона за собствеността и ползването върху земеделските земи /ЗСПЗЗ/;

2. Придобиване по реда на чл.19 от ЗСПЗЗ;

3. Придобиване собствеността на земеделски земи, които не принадлежат на граждани, юридически лица и държавата /чл.25 ЗСПЗЗ/;

4. Други способи за възмездно или безвъзмездно придобиване, придобиване чрез правоприемство, чрез правна сделка или по силата на закона.

Чл.32./1/. Земите от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез публично оповестен търг или конкурс, с изключение на пасищата, мерите и ливадите. Цените за отдаване под наем се определят с Решение на Общински съвет за всяка стопанска година по категории и начин на трайно ползване.

/2/. По изключение пасища, мери и ливади се отдават под наем чрез публичен търг за срок от 1 година в случаите по чл.37и, ал.13 и ал.14 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

/3/. Земите от общинския поземлен фонд се отдават под наем без търг или конкурс в следните случаи:

1. когато са заети с трайни насаждения;

2. когато не са били използвани две или повече стопански години, установено с констативен протокол, съставен съвместно от служители на общинската администрация и служител на ОСЗ-Роман;

3. в случаите по чл.37в, ал.10 и ал.16 от ЗСПЗЗ;

4. на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, когато земите са пасища, мери или ливади;

5. в други случаи, определени от закон.

/4/. Общинският съвет по предложение на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

/5/. До участие в търговете и конкурсите по ал. 1 не се допускат свързани лица по смисъла на Търговския закон и свързани предприятия по смисъла на Закона за малките и средните предприятия, които обработват повече от 10 000 дка.

/6/. Началната тръжна /конкурсна/ цена за наемния период се определя от Общински съвет – Роман.

/7/. Договорите за наем или за аренда се сключват от кмета на Общината или упълномощено от него длъжностно лице за срок не по-дълъг от 10 /десет/ стопански години.

Чл.33./1/. Маломерни имоти от общинския поземлен фонд се отдават под наем по следния ред:

1. Обявен списък на маломерните имоти от общинския поземлен фонд на сайта на общината, както и посочен срок за приемане на заявления.

2. Подадено заявление в деловодството на общината, съдържащо имотите, които участникът желае да наеме.

/2/. След изтичане на срока за подаване на заявления договори за отдаване под наем се сключват с подалите заявления лица за заявените имоти.

/3/. В случай че за едни имот има подадени повече от едно заявление, договор се сключва със заявителя, първи заявил имота.

/4/. Пасища, мери и ливади, представляващи маломерни имоти, могат да се отдават под наем по реда на този член едва след приключване на процедурите по чл. 37и от ЗСПЗЗ за съответната стопанска година.

Чл.34./1/. Замяна със земи от общинския поземлен фонд може да се извърши в изпълнение решение на Общинския съвет, след предоставяне на мотивирано становище от Общинска служба ”Земеделие”, само по изключение в следните случаи:

1. е способ за прекратяване на съсобственост;

2. е единствен способ за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;

3. имотите, предмет на замяната са включени в проект за уедряване по реда на чл.37е и чл.37з от ЗСПЗЗ.

/2/. Земеделските земи, които физическите и юридическите лица, с изключение на общината, са придобили по реда на ал.1, т.3, не могат да се раздробяват чрез разпоредителни сделки и да се променя предназначението им за срок 10 години от извършването на замяната.

/3/. Договорът за замяната по ал.1 се сключва от кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице по реда на ЗОС и настоящата наредба. Договорът се вписва в службата по вписванията по местонахождение на имота от общинския поземлен фонд за сметка на заявителя. Копие от договора се представя в общинската служба по земеделие за отразяване промяната на собствеността.

Чл.35./1/. Собствеността на Община Роман върху мерите и пасищата е публична.

/2/. Промяна предназначението на пасищата и мерите от публична в частна се извършва по изключение в следните случаи:

1. изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията;

2. инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции *клас А* или *клас Б* или за приоритетен инвестиционен проект по Закона за насърчаване на инвестициите, когато това е заявено при сертифицирането на проекта;

3. създаване на нови или разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), както и създаване или разширяване границите на отделни урегулирани поземлени имоти извън тях;

4. инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината;

5. други случаи, определени в закон.

/3/. Общинският съвет приема решение за изразяване на предварително съгласие за промяна на предназначението по ал. 2 и за учредяване на правата по ал. 4 с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници при спазване на специалните закони и на нормативите за поддържане на резерв от постоянно затревени площи, както и при условие, че не е налице недостиг от земи за нуждите на животновъдството. С решението общинският съвет определя и срока на валидност на предварителното съгласие.

/4/. Промяната на предназначението на мерите и пасищата се извършва при спазване на условията на Закона за опазване на земеделските земи /ЗОЗЗ/ и при условията и реда на ЗСПЗЗ и Правилника за прилагане му /ППЗСПЗЗ/.

Чл.36./1/. По искане на ползватели на масиви по чл.37в ЗСПЗЗ, Кметът на Общината след решение на Общинския съвет, издава заповед за ползване на полски пътища, попадащи в масивите за ползване, срещу цена в размер на средното рентно плащане за землището.

/2/. Въз основа на заповедта на Кмета на Община Роман, ползвателите внасят сумата по банкова сметка на общината в едномесечен срок от издаването й, след което сключват договор за съответната стопанска година.

Чл.37./1/. Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на ЗСПЗЗ и настоящата наредба на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се предоставят под наем или аренда на лица, които нямат данъчни задължения, задължения към Държавен фонд "Земеделие", държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за земи по чл. 37в, ал. 3, т. 2 ЗСПЗЗ.

/2/. Общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории за землището или за общината се обявява в общината и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март.

/3/. Пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади, но не повече от 15 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория или до 30 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория.

/4/. Лицата подават заявление по образец до кмета на общината в срок от 01 до 10 март, към което прилагат документи, определени в ППЗСПЗЗ.

/5/. Кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице назначава комисия, която определя необходимата за всеки кандидат площ и разпределя имотите за всяко землище. Комисията съставя протокол за окончателното разпределение на имотите при наличие на необходимите площи в срок до 1 май.

/6/. При недостиг на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд в землището към разпределените имоти Комисията извършва допълнително разпределение в съседно землище, което може да се намира в съседна община или област, и съставя протокол за окончателното разпределение на имотите в срок до 1 юни. Този ред се прилага до изчерпване на имотите от общинския поземлен фонд или до достигане на нормата по ал. 3. Разпределението се извършва последователно в съседното землище, община и област.

/7/. Протоколът по ал. 5 или по ал. 6 се публикува на интернет страницата на общината и може да се обжалва по отношение на площта на разпределените имоти в 14-дневен срок пред Районен съд-Мездра. Обжалването не спира изпълнението на протокола, освен ако съдът разпореди друго.

/8/. Въз основа на протоколите на комисията по ал. 5 и ал. 6 и след заплащане на наемната или рентната цена кметът на общината сключва договори за наем или аренда. Минималният срок на договорите е 5 стопански години. Договорите съдържат данните по ал. 1, 3, 5 и 6 и се регистрират в общинската служба по земеделие.

/9/. Останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ в съответното землище или в друго землище на територията на Община Роман. Търговете се провеждат от кмета на общината. Договорите се сключват за една стопанска година.

/10/. Останалите след провеждане на търга по ал. 9 свободни пасища, мери и ливади се отдават чрез търг на собственици на пасищни селскостопански животни и на лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, по ред, определен в правилника за прилагане на ЗСПЗЗ. Договорите се сключват за една стопанска година.

/11/. Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд, за които са сключени наемни или рентни договори, не могат да се преотдават за ползване на трети лица.

РАЗДЕЛ IV
Управление на движими вещи, общинска собственост

Чл.38. Кметът на общината организира управлението и поддръжката на движимите вещи, обслужващи дейността на Общинския съвет и общинската администрация, кметовете на кметства и кметските наместници.

Чл.39./1/. Движимите вещи, предназначени за здравни, културни, образователни, просветни, религиозни, спортни и социални мероприятия от общинско значение, се управляват и поддържат от ръководителите на тези учреждения и юридически лица, на които са предоставени за възмездно или безвъзмездно ползване.

/2/. Кметът на общината упражнява контрол върху правилното и законосъобразно управление на движимите вещи по предходната алинея.

Чл.40. Движимите вещи, определени по съответния ред за паметници на културата, се управляват в съответствие със специалните разпоредби на Закона за паметниците на културата и музеите и другите подзаконови нормативни актове.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА
РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ИМОТИ И ДВИЖИМИ ВЕЩИ

РАЗДЕЛ I
Общи разпоредби

Чл.41./1/. Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред определени в специален закон и могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите определени със закон. Разпореждане с имоти – публична общинска собственост, се осъществява само чрез учредяване на ограничени вещни права върху същите, при условия и ред, определени в закон.

/2/. Разпореждането с недвижими имоти – частна общинска собственост, се осъществява чрез:

1. продажба на имоти или на идеални части от тях;
2. замяна;
3. учредяване на ограничени вещни права;
4. делба;
5. дарение;
6. друг начин определен в закон.

/3/. Разпореждането с движими вещи – частна общинска собственост се осъществява чрез:

1. продажба;
2. учредяване на безвъзмездно право на ползване;

3. дарение;
4. бракуване;
5. друг начин определен в закона.

/4/. При висящо съдебно дело, включително и за собственост, между общината и физически или юридически лица, на основание на правомощията, дадени му от Закон за местното самоуправление и местната администрация, кметът на общината може да сключва спогодба след решение на Общински съвет гр. Роман.

/5/. Разпоредителни действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в службата по вписвания.

/6/. Сделките, с които се прехвърлят или учредяват вещни права върху недвижими имоти, подлежат на вписване съгласно действащото законодателство.

Чл.42./1/. При разпореждане с недвижим имот, включително и при безвъзмездни сделки, физическите и юридическите лица заплаща на общината такса, съответстваща на чл.111 от ЗМДТ, касаещи производства за настаняване под наем, продажба, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти.

/2/. Средствата по ал.1 постъпват по бюджета на общината – страна по сделката и се използват за покриване на разходите за административното обслужване на процедурите.

РАЗДЕЛ II
Разпореждане с общински нежилищни имоти чрез правни сделки

Чл.43. Сделки по чл.41, ал.1 и ал.2 се извършват след решение на Общински съвет.

Чл.44./1/. Продажба на имоти - частна общинска собственост, се извършва след решение на Общински съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на глава осма от настоящата Наредба.

/2/. Когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон, както и когато продажбата се извършва между общината и държавата или между общини, продажбата се извършва без търг или конкурс от кмета на общината.

/3/. Собственикът на законно построена сграда върху земя – частна общинска собственост може да закупи без търг или конкурс, прилежащия й терен, ако същият е УПИ или ПИ в урбанизираната територия на населено място в общината.

Чл.45./1/. Лицата, имащи право да придобият собственост или ограничени вещни права върху недвижими имоти – общинска собственост, без провеждане на търг или конкурс, подават заявление до кмета на община Роман, придружено със съответните документи, доказващи правното им основание.

/2/. Лицата, имащи правата по чл.44, ал.3 от настоящата наредба, прилагат към заявленията за закупуване следните документи:

1. Скица на имота по действащия подробен устройствен план с попълнен кадастър за имота в урбанизирани територии;
2. Документ за собственост на сградата, законно изградена;
3. Други документи от значение за продажбата – удостоверение за наследници (ако е необходимо), документ за прехвърлено право на строеж (ако има такова) и други;

/3/. При продажба на земя – частна общинска собственост на лица, притежаващи собственост върху законно построена сграда, изградена върху нея, цената се определя на база експертна пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител.

/4/. Оценката по ал.3, се предоставя на общински съвет за одобрение, след което се оповестява на заинтересованите лица. Кметът на общината издава заповед, в която определя точният размер на дължимите суми и разноски.

/5/. Договорът се сключва след внасяне на всички дължими суми по ал.4 в срок, посочен в заповедта на кмета. При невнасяне на сумите в срок се счита, че лицето се е отказало от сделката.

Чл.46./1/. Замяната на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот – частна общинска собственост, или на право на строеж в полза на общината с имот

или с право на строеж – собственост на държавата, на физически лица или на юридически лица, може да се извършва по инициатива на общината или по писмено предложение на заинтересованите лица по ред в съответствие с годишната програма.

/2/. Замяна по ал.1 може да се извърши:

1. при 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. при възникване на належащи общински нужди;

5. в други случаи, определени в закон.

/3/. В случаите по ал.2, кметът на общината отправя писмено предложение за замяна до заинтересованите собственици или съсобственици на имоти. Предложение за замяна до кмета на общината могат да правят и заинтересованите собственици или съсобственици на имоти по ал.2. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти или вещни права. При постигане на съгласие кметът на общината внася предложението за замяна в общинския съвет.

/4/. За направените предложения за замяна се изготвя обявление за всеки имот, което се публикува на интернет страницата на общината. В обявлението се посочват данни за имотите или вещните права, предмет на предложението за замяна.

/5/. Предложенията по ал.3 се внасят в общинския съвет от кмета на общината не по-рано от един месец от публикуване на обявлението. Когато в този срок постъпят повече от едно предложения за един общински имот, те се внасят заедно в общинския съвет. При постъпили предложения за замяна на един и същ общински имот от две или повече лица общинският съвет може да реши разпореждането с имота да се извърши чрез търг или конкурс.

/6/. Предложенията по ал.3 не обвързват общинския съвет за извършване на замяна. Отказите на общинския съвет за извършване на замяна не подлежат на обжалване.

/7/. Не се допускат замени:

1. когато имотите - собственост на трети лица, са обременени с ипотека или други тежести, отдадени са под наем или под аренда;

2. на общински урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство, срещу нежилищни имоти, освен в случаите по ал.2, т.2;

3. на общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които общината води съдебни имуществени спорове;

4. в други случаи, определени в закон или в настоящата наредба.

/8/. Решенията за извършване на замяна се приемат от общинския съвет с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна.

/9/. Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл.40 от ЗОС.

/10/. Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.43 и 45 от ЗОС или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

Чл.47./1/. Учредяване на право на строеж върху имот – публична общинска собственост, се извършва с решение на Общински съвет в случаите, определени със закон.

/2/. Право на строеж върху имот – частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

/3/. В условията на търга или конкурса може да се предвиди заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с равностоен имот в новопостроената сграда.

/4/. Когато правото на строеж е учредено за определен срок, след изтичането на срока, за който то е учредено, общината придобива безвъзмездно собствеността на построения обект.

/5/. Възмездно право на строеж върху имот – частна общинска собственост се учредява без търг или конкурс, с решение на Общински съвет, взето 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 поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове, за публични религиозни обредни служби, за храмове и манастири;

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

4. върху съсобствени имоти и парцели;

5. върху недвижими имоти, общинска собственост, за изграждане на предвидени по подробен устройствен план обекти и елементи на техническата инфраструктура на лицата – инвеститори на обектите, за чиито нужди са предназначени, както и за нужди от местно значение за населението.

/6/. Безвъзмездно право на строеж се учредява от кмета на общината след решение на Общински 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 поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове, за публични религиозни обредни служби, за храмове и манастири;

3. други лица, когато това е предвидено в закон.

Чл.48./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, отговарящи на условията за установяване на жилищни нужди. 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.

/5/. При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал.2 и 3, нямат правата по чл.72 – 74 от Закона за собствеността.

Чл.49. Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно на решението на Общинския съвет, кмета на общината издава заповед и сключва договор.

Чл.50./1/. Право на надстрояване и/или пристрояване на сграда – частна общинска собственост, когато с влязъл в сила ПУП се предвижда надстрояване или пристрояване, се учредява от кмета на общината със заповед и договор след провеждане на търг или конкурс, въз основа на взето решение от Общински съвет.

/2/. Право на надстрояване и/или пристрояване на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост се учредява от кмета на общината без търг или конкурс, на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради, етажна собственост, или на техни сдружения, след решение на Общински съвет.

/3/. Безвъзмездно право на надстрояване и/или пристрояване се учредява от кмета на общината, след решение на Общински съвет, прието с мнозинство 2/3 от общия брой на съветниците.

/4/. Безвъзмездно право на надстрояване и/или пристрояване се учредява от кмета на общината, след решение на Общински 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 поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове, за публични религиозни обредни служби, за храмове и манастири;

3. други лица, когато това е предвидено в закон.

/5/ Цената на правото на надстрояване и пристрояване по предходната алинея се определя по пазарни цени, определени от оценител на недвижими имоти.

Чл.51. При надстрояване и пристрояване на съществуваща нежилищна сграда, построена по силата на отстъпено право на строеж върху общинска земя, което не води до обособяването на самостоятелен обект, правото на надстрояване или пристрояване върху нежилищната сграда се учредява на собственика на тази сграда без търг или конкурс с решение на Общински съвет гр. Роман. Договорът се сключва от кмета на общината по цени, определени от лицензиран оценител и одобрени от общинския съвет. Тази процедура се открива след писмено искане на собственика на учреденото право на строеж.

Чл.52./1/. Възмездно право на ползване върху имоти и вещи – частна общинска собственост се учредява след решение на Общинския съвет от кмета на общината, след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, за срок до 10 години.

/2/. С решение на Общински съвет се учредява право на ползване за срок по-дълъг от 10 години, когато същото е предвидено в специален закон.

/3/. Възмездно право на ползване върху имоти и вещи – частна общинска собственост се учредява след решение на Общински съвет от кмета на общината без търг или конкурс в случаите, когато лицата, на които може да се учреди, са определени със закон.

/4/. Безвъзмездно право на ползване върху имоти и вещи – частна общинска собственост може да се учреди от кмета на общината след решение на Общинския съвет, взето с мнозинство 2/3 от общия брой на съветниците.

/5/. Безвъзмездно право на ползване върху имоти и вещи – частна общинска собственост може да се учреди от кмета на общината след решение на Общински съвет, взето с мнозинство повече от общия брой на съветниците, когато лицата, на които може да се учреди, са определени със закон.

Чл.53./1/ Дарение на недвижим имот - частна общинска собственост, може да се извърши след решение на общинския съвет.

/2/. Решението на общинския съвет по предходната алинея се приема с мнозинство ¾ от общия брой на съветниците.

/3/. Въз основа на решението по ал.2 кметът на общината сключва договор.

/4/. Разноските и местните данъци са за сметка на дареното лице.

Чл.54./1/. Прекратяване на съсобствеността върху недвижими имоти между общината, държавата и физически или юридически лица се извършва след решение на Общински съвет, от кмета на общината чрез:

1. доброволна делба;

2. съдебна делба/спогодба;

3. продажба на частта на общината;

4. откупуване частта на физическите или юридическите лица;

5. отстъпване на съсобствениците на друг равностоен имот /замяна/;

/2/. Доброволната делба се осъществява чрез:

1. обособяване в дял на реални части от имота;

2. получаване на собствеността на целия имот от един от съсобствениците с изплащане на частите на останалите съсобственици в брой, когато имотът е реално неподеляем.

/3/. Доброволната делба се извършва по предложение на съсобствениците до кмета на общината или по инициатива на кмета.

/4/. При висящо съдебно дело за прекратяване на съсобственост между общината и физически или юридически лица, на основание на правомощията, дадени му от ЗМСМА, кметът на общината може да сключва спогодба при спазване на изискванията на чл.41, ал.4 от тази наредба.

/5/. При прекратяване на съсобственост се прилагат разпоредбите на Закона за собствеността /ЗС/ и ГПК.

/6/. 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.

Чл.55./1/. Кметът на общината издава заповед за прекратяване на съсобствеността в три месечен срок от предложението по чл.54, ал.6. Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

/2/. След плащане на цената и на дължимите данъци, такси и 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 преписката се прекратява.

Чл.56./1/. Разпореждане с общински недвижими имоти се извършва и по реда на чл.15, ал.3 и чл.17, ал.3 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

/2/. Предварителният и окончателният договор по чл.15, ал.3 и чл.17, ал.3 от ЗУТ се сключват в писмена форма от кмета на общината на основание чл.18 от ЗС и чл.34, ал.7 от ЗОС. Окончателният договор подлежи на вписване от съдията по вписванията по местонахождението на имота.

/3/. Предварителният договор по ал.2 се сключва след решение на Общински съвет.

/4/.Сделка по чл.15, ал.3 и чл.17, ал.3 от ЗУТ може да се сключи по искане на собствениците или по предложение на кмета на общината. Оценката на продаваемата и на придобиваната земя се извършва по пазарни цени по реда на тази наредба.

/5/. В случай, че изменението на подробния устройствен план не влезе в сила шест месеца след сключването на предварителния договор, се извършва актуализация на оценката на продаваемата и на придобиваната земя, въз основа, на която се сключва окончателният договор.

Чл.57./1/. Мотивирано предложение за разпореждане с общински недвижими имоти и вещни права върху тях се подготвя и внася в Общински съвет от кмета на община Роман.

/2/. Предложението трябва да съдържа данни за:

1. недвижимия имот с неговите характеристики: местонахождение, граници, предназначение, застроена и незастроена площ, кубатура и етажност, съгласно с архитектурен проект, благоустройствени показатели и фактическо ползване на имота;

2. нуждите, за които ще се използва имотът;

3. начина за разпореждане с имота и реда за определяне на лицата, страна по сделката;

4. срока на сделката;

5. оценката изготвена от оценителя на недвижими имоти определяща цената и начина на плащане.

6. и други.

Чл.58./1/. Разпореждането с общински имоти и вещни права се извършва след решение на общинския съвет, по предложение на кмета на общината, освен ако със закон не е предвидено друго.

/2/. Предложения за разпореждане с общинско имущество се правят в писмен вид до кмета на общината от:

1. заинтересовани лица;
2. общински съветници или комисии на общинския съвет;
3. кметове на кметства или кметски наместници;
4. структурите на общинската администрация и свързаните с нея звена.

/3/. Разпоредителните сделки с имоти и вещни права се извършват въз основа на пазарни оценки, определени по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, освен ако в закон не е предвидено друго. Оценките се одобряват от общинския съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните.

/4/. Общинският съвет може да определи и по-висока оценка, освен ако в закон е установено друго. Началните цени при провеждането на търговете или конкурсите не могат да бъдат по-ниски от определените от общинския съвет.
./5/. Изготвянето на пазарна оценка се възлага от кмета на общината. Стойността на разходите, направени от общината за изготвяне на оценката при разпоредителни сделки без търг или конкурс, се възстановяват от физическото или юридическото лице, с което се сключва сделката.
/6/. Когато поради независими причини сделката не се реализира в срок от шест месеца от взимане на решение за нея, кметът на общината възлага оценката отново по същия ред и я внася в общинския съвет за ново одобрение.

Чл.59. При разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, не се допуска заплащане на цената, изцяло или частично, с компенсаторни инструменти.

Чл.60. 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. пазарната и данъчната оценка на имотите или вещните права, оценката, определена от общинския съвет, и крайната цена на сделката;

2. начин на разпореждане – чрез публичен търг, публично оповестен конкурс, решение на общинския съвет или заповед на кмета на общината;

3. насрещната страна по сделката;

4. други данни, определени от общинския съвет – номер на заповедта на кмета за извършване на разпоредителната сделка; номер и дата на договора и забележка.

РАЗДЕЛ III
Премахване на сгради, постройки и съоръжения Общинска собственост

Чл.61./1/. Общински сгради, постройки и съоръжения се премахват със заповед на кмета на общината, когато по действащ подробен устройствен план е предвидено ново строителство, и то е предстоящо.

/2/. Сгради, постройки и съоръжения, квалифицирани като негодни или незаконно изградени по смисъла и реда, определен в чл.195 от ЗУТ, се премахват със заповед на кмета на общината.

РАЗДЕЛ IV
Разпореждане с движими вещи

Чл.62./1/. Безвъзмездно право на ползване върху вещи се предоставя на юридически лица и звена на бюджетна издръжка след решение на общинския съвет.

/2/. Компютърна и друга техника /принтери, скенери и др./, която не е необходима за дейността на общината, се предоставя след решение на Общинския съвет.

/3/. Кметът на общината внася в общинския съвет проект на решение с приложено към него мотивирано искане от ръководителя на юридическото лице или звеното на бюджетна издръжка и списък на вещите - частна общинска собственост, с техните индивидуализиращи белези; количество и общата им балансова стойност.

Чл.63. Възмездно право на ползване върху вещи - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Кметът на общината издава заповед и сключва договор за учреденото право на ползване.

Чл.64./1/. Продажбата на движими вещи, които не са необходими за дейността на общината се осъществява чрез публичен търг с явно наддаване по реда на глава осма от настоящата Наредба на Община Роман.

/2/. Замяна на движими вещи става с договор, сключен с кмета на общината по реда и условията на Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/, след решение на Общински съвет.

/3/. Дарение на движими вещи /картини, други предмети на изкуството и сувенири/, общинска собственост, на гости от страната и чужбина на държавно или общинско ниво,

или на граждани на държавата и общината за особени заслуги към община Роман, както и на юридически лица на бюджетна издръжка при юбилеи или други особени чествания се извършва след решение на Общинския съвет.

/4/. Стойността на дарените по ал.3 вещи се определя – по експертна оценка на компетентните специалисти.

ГЛАВА ПЕТА

ПРАВИЛА ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРИ ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТ И ОГРАНИЧЕНИ ВЕЩНИ ПРАВА ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТИ ПРИ ПРОВЕЖДАНЕ НА КОНКУРС

Чл.65. Собственост или ограничени вещни права върху общински имоти, при проведен конкурс, могат да бъдат прехвърляни под отлагателно условие в зависимост от изпълнението на конкурсните изисквания в определен срок.

Чл.66./1/. Общинският съвет определя конкурсните изисквания (условия) по следните критерии:

1. Размер на инвестициите;
2. Новооткрити работни места;
3. Развитие на инфраструктурата на Община Роман;
4. Високотехнологични производства;
5. Екологичност на проекта.

/2/. Изискванията се определят в решението на общинския съвет за обявяване на конкурса.

Чл.67. Община Роман се задължава да издаде на купувача или носителя на ограниченото вещно право всички необходими документи, произтичащи от нейната компетентност, свързани с реализацията на конкурсните изисквания.

Чл.68. В договора задължително се предвижда условие, че собствеността или ограничените вещни права върху общинския имот преминават върху приобретателя след доказано и прието от общината изпълнение на конкурсните изисквания.

Чл. 69. Задължително условие за настъпване на вещноправния прехвърлителен ефект на сделките с общински имоти по тази глава е подписването на констативен протокол за изпълнение на отлагателното условие, предвидено в договора.

Чл.70. При неизпълнение на отлагателното условие, съответно на конкурсните изисквания сделката се разваля с реализиране на съответната отговорност на купувача за неустойки, парични санкции или задържане на гаранционни вноски, предвидени в договора.

ГЛАВА ШЕСТА

РЕД ЗА ВЛАДЕНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА БЕЗСТОПАНСТВЕНИТЕ ИМОТИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА РОМАН

Чл.71./1/. Действията по издирване, завладяване и регистриране на безстопанствените имоти на територията на община Роман се извършват от комисия, назначена със заповед на кмета на общината, в състава на която се включват кмета на съответното населено място и служители на общината.

/2/. Комисията съставя протокол, в който отразява: точно описание на имота, местонахождение, площ и граници и извършените проучвания. За имот, за който не установи собственик или владелец, комисията прави предложение до кмета на общината за вписването му в специален регистър на безстопанствените имоти на територията на общината, воден от служителите (общинска собственост).

/3/. Въз основа на протокола на комисията по предходната алинея, кметът на общината издава заповед за вписване в регистъра на безстопанствените имоти. Вписването в регистъра се извършва най-късно в тридневен срок от датата на издаване на заповедта.

/4/. В регистъра задължително се вписват данните за имота от протокола на комисията.

Чл.72. Опазването и управлението на регистрираните безстопанствени имоти се осъществява от кметовете на кметства и кметските наместници по местонахождение на имота, според характера и предназначението на същите.

Чл.73. След изтичане на 10 години от вписване на имота в регистъра на безстопанствените имоти, за същия се съставя акт за общинска собственост на основание чл.79 от ЗС.

ГЛАВА СЕДМА

НАДЗОР И АКТУВАНЕ НА ИМОТИТЕ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл.74. Надзорът по придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, както и по актуването и отписването от актовите книги на недвижимите имоти – общинска собственост, се извършват от кмета на общината или упълномощено от него служители, с възложени задължения в областта на управлението на общинската собственост.

Чл.75./1/. Служителите с възложени задължения в областта на управлението на общинската собственост:

1. организират провеждането на търгове и конкурси за сключване на сделки по разпореждане и управление на общинските имоти;

2. проучват постъпилите до кмета на община Роман предложения за настанявания под наем и разпореждане с общински имоти и изготвят съгласно действащата нормативна уредба административни актове;

3. упражняват общ надзор и контрол върху отдадените под наем общински имоти;

4. водят и поддържат актуална информацията в регистрите на общинската собственост;

5. проучват безстопанствените имоти и ги управляват;

6. дават становище по собствеността при поискване от други служби на общината.

/2/. Служителите по ал.1 следят за нови урегулирани поземлени имоти, образувани в резултат на приемане на подробни устройствени планове или изменение на съществуващи планове, с оглед съставяне на актове за общинска собственост.

/3/. Юридическите лица и звената на общинска бюджетна издръжка, придобили имоти, имащи характер на общинска собственост, по силата на закон, правна сделка или ново строителство, включително надстрояване и пристрояване, са длъжни в едномесечен срок от възникване на придобивното основание да уведомят кмета на общината и да представят необходимите документи за съставяне на актове за общинска собственост.

/4/. Предходната алинея се прилага съответно и за търговските дружества с едноличен собственик на капитала общината, с оглед съставяне на актове за собственост на дружествата.

/5/. При възникване на нови обстоятелства, както и при промяна на обстоятелства, при които е бил съставен актът, лицата по ал.3 и 4 са длъжни в едномесечен срок да уведомят кмета на общината за извършване на съответните действия.

/6/. Кметовете на кметства и кметските наместници подпомагат служителите с възложени задължения в областта на управлението на общинската собственост при осъществяване на функциите и задачите им, чрез извършване на справки, предоставяне на документи и извършване на други действия.

Чл. 76. В областта на управлението на общинската собственост има следните основни функции:

1. издирва и завзема незаетите от общината недвижими имоти и движими вещи – общинска собственост;

2. съставя актове за общинска собственост на недвижимите имоти и извършва отписването на имотите от актовите книги;

3. обработва и докладва преписките по придобиване, предоставяне за управление, учредяване на ограничени вещни права върху общински имоти, отдаването им под наем, продажби и замени на имоти и вещи – общинска собственост.

4. упражнява, от името на кмета на община Роман, управлението на общинската собственост и осъществява контрола по управлението и ползването на имотите на територията на общината;

5. изпълнява и други функции и задачи, определени от Общинския съвет или кмета на общината, произтичащи от действащото законодателство, свързани с управлението, разпореждането и придобиването на имоти и вещи – общинска собственост.

Чл.77./1/. За общински недвижими имоти в строителните граници на община Роман се съставят актове за общинска собственост по образец, утвърден от Министъра на регионалното развитие и благоустройството и Министерство на правосъдието.

/2/. Съставят се актове за общинска собственост и за следните недвижими имоти:

1. сградите, общинска собственост, които се намират извън границите на община Роман, включително и сградите в общинския горски фонд, заедно с прилежащите им терени;

2. земеделските земи – собственост на община Роман, както и на сградите и постройките в тях;

3. имотите, придобити чрез отчуждителни производства до 01.06.1996 година, предназначени за жилищно строителство, за обществени и благоустройствени мероприятия на общините, както и сградите в отчуждените терени, за които е предвидено да бъдат премахнати;

4. парковете с местно значение, заедно с общинските сгради в тях.

/3/. Съставят се актове за общинска собственост и за недвижимите имоти, придобити от общината по силата на закон или правна сделка.

/4/. Съставят се актове за недвижимите имоти, придобити от общината на основание чл.2, ал.1 от Закона за общинската собственост.

/5/. Съставят се актове за недвижимите имоти, които са били собственост на общината и са включени в капитала на едноличните търговски дружества с общинско имущество, като въз основа на акта, търговските дружества могат да се снабдят с нотариален акт за собственост.

/6/. Не се актуват:

1. временните постройки;

2. улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура.

Чл.78./1/. Актът за общинска собственост се съставя в четири екземпляра по образец от служителите с възложени задължения в областта на управлението на общинската собственост. Актът се подписва задължително от служителят, който го е изготвил и се утвърждава от кмета.

/2/. В седемдневен срок от утвърждаване на акта за общинска собственост, същият се предоставя за вписване по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър в Служба по вписванията – Мездра, към Агенция по вписванията към Министъра на правосъдието.

/3/. В Служба по вписванията се представят двата оригинала на акта, ведно с едно копие.

/4/. Два вписани оригинала на акта за общинска собственост се съхраняват в община Роман.

Чл.79./1/. За всеки общински имот се съставя досие, към което се прилага акта за собственост и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, както и предоставените права на трети лица.

/2/. Досиетата на актовете за общинска собственост не подлежат на унищожаване след отписване на имота от актовите книги за общинска собственост.

/3/. В акта за общинска собственост се отбелязват действията по управление или разпореждане с имота, а за имотите – публична общинска собственост – и предоставянето им на концесия, като промените се вписват.

/4/. При промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно се съставя нов акт, като това обстоятелство се отбелязва в новия и в стария акт и в регистрите.

/5/. При установяване на явна фактическа грешка, се извършва поправка и това обстоятелство се отбелязва в акта и в съответния регистър.

Чл.80./1/. Недвижимите имоти – общинска собственост, неправилно актувани като такива, както и тези, основанието за актуването на които е отпаднало, се отписват със заповед на кмета на община Роман.

/2/. Отписването се извършва въз основа на писмено искане на собственика, подадено до кмета на община Роман, като към искането се прилагат доказателства за собственост.

/3/. Когато искането е за отписване на имот – собственост на еднолично търговско дружество с общинско имущество, то се изпраща до органа, упражняващ правата на едноличен собственик на капитала.

/4/. В случаите по ал.3, органът, упражняващ правата на едноличен собственик на капитала, предприема съответните действия за намаляване капитала на дружеството, след като установи, че са налице условията предвидени от закона.

/5/. В случай, че се установи, че няма достатъчно доказателства за наличието на основания за отписване на имота от актовите книги за общинска собственост, се прави мотивиран отказ, за който се уведомява молителят.

Чл.81./1/. Актовите книги за общинските имоти са общодостъпни, като за достъп до тях се подава искане до кмета на общината, като посочва вида на справката – устна или писмена.

/2/. В двуседмичен срок от подаване на искането по ал.1, исканата информация се предоставя или се отказва, при условие, че лицето няма отношение към общински имот или исканата информация ще застраши правата на трети лица.

/3/. Общинската администрация няма право да предоставя данни, представляващи „лични данни” по смисъла на Закона за защита на личните данни.

ГЛАВА ОСМА

ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧЕН ТЪРГ И ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

Чл.82./1/. Публични търгове и публично оповестени конкурси се провеждат за:

1. отдаване под наем на имоти или части от тях - публична общинска собственост по чл.14 ал.7 от Закона за общинската собственост;

2. отдаване под наем на недвижими имоти - частна общинска собственост;

3. продажба на недвижими имоти - частна общинска собственост;

4. учредяване право на строеж върху общинска земя;

5. учредяване право на надстрояване или пристрояване върху общински недвижими имоти;

6. учредяване право на ползване върху недвижим имот - частна общинска собственост;

7. продажба на движими вещи - частна общинска собственост;

8. продажба на общински жилища, ателиета и гаражи по пазарни цени.

Чл.83./1/. Публични търгове или публично оповестени конкурси се провеждат след решение на общинския съвет.

/2/. Решение за провеждане на публично оповестен конкурс се взема в случаите, когато освен размера на цената съществуват специфични изисквания към предмета на сделката и сключването и изпълнението й са подчинени на определени условия.

/3/. Решението по ал.1 и ал.2 трябва да съдържа:

1. описание на имотите или вещите -предмет на търга или конкурса;

2. вида на процедурата- публичен търг /явен или таен/ или публично оповестен конкурс;

3. началната цена;

4. други специфични изисквания или условия.

Чл.84. Подготовката и организацията на търговете и конкурсите се извършва от служителите с възложени задължения в областта на управлението на общинската собственост, като реда и начина подробно разписан в настоящата Наредба.

Чл.85./1/. При разпореждане с общинско имущество оценките на недвижимите имоти се извършват от независим оценител и се утвърждават от общинския съвет.

/2/. Началните тръжни цени при отдаване под наем на имоти или части от имоти – частна общинска собственост, се определят по Приложение № 1 към настоящата.

/3/. Началните тръжни цени при продажба на движими вещи се определят от независим оценител.

Чл. 86./1/. В зависимост от вида на сделката, за всеки отделен случай се изготвя типова документация за провеждане на търг или конкурс, която може да съдържа:

1. предмет и срок на сделката;

2. вид на търга – таен или явен; условия на конкурса;

3. начална цена;

4. начин за плащане на цената, необходимите обезпечения и гаранции за изпълнение на задълженията по договора;

5. вид, размер, срок и начин на плащане на депозита за участие;

6. място, където може да се получи документацията, нейната цена и начин на заплащане;

7. стъпка на наддаване, която не може да бъде по-малка от 1% и по-голяма от 10% от началната тръжна цена.

8. време и начин за оглед на обекта;

9. място и срок за приемане на предложенията;

10. място, ден и час за провеждане на търга;

11. образци на документите, които участникът следва да попълни;

12. други изисквания, свързани със спецификата на сделката;

13. други условия, произтичащи от закона или от решението на общинския съвет.

/2/. Когато предмет на сделката е недвижим имот, към документацията задължително се прилагат: акт за общинска собственост; скица на имота по действащия регулационен план, заверена от техническата служба или скица на имота по влязла в сила кадастрална карта, където има такава; както и удостоверение за вещни тежести; а при наличие на за строителен план – и извадка от него с нанесени градоустройствени параметри.

/3/. Типовата документация по ал. 1 се утвърждава от кмета на общината.

Чл. 87 Откриването на процедурата по провеждане на търг или конкурс се извършва от кмета на общината със заповед, която съдържа:

1. описание и цена на документацията за провеждане на търга или конкурса;

2. условия за участие;

3. други условия, ако има такива.

Чл. 88./1/.Въз основа и в съответствие с утвърдената документация, кметът на общината обявява търга на интернет страницата на общината, най-малко 15 дни преди датата за провеждането му.

/2/. Обявата трябва да съдържа:

1. наименование, адрес и телефон;

2. основание и предмет на търга или конкурса;

3. място на получаване, срок, цена и начин на плащане на документацията за участие;

4. дата, час и място на провеждане.

Чл. 89./1/.Задължителни документи за участие в публичен търг или публично оповестен конкурс са:

1. заявление за участие по образец – част от утвърдената типова документация;

2. декларации по образец – част от утвърдената типова документация;

3. документ, удостоверяващ правния статус на участника, когато не е физическото лице или търговец;

4. изрично пълномощно за участие с две нотариални заверки - на съдържанието и на подписа, ако се участва чрез пълномощник;

5. документ за закупени книжа;

6. документ за внесен депозит.

/2/.За чуждестранните участници съответните документи по ал. 1 трябва да бъдат легализирани по установения ред.

/3/.Документите за участие се подават в запечатан, непрозрачен плик, върху който е отбелязано името на участника и цялостното наименование на обекта на търга или конкурса.

Чл. 90./1/. За провеждането на търг или конкурс кметът на общината назначава комисия, в състав: председател, секретар и нечетен брой членове.

/2/. В комисията се включват юрист, икономист, и квалифицирани специалисти с практически опит в съответствие с предмета на търга.

/3/. Кметовете на кметство, кметските наместници или определени от тях служители се включват в състава на комисиите по провеждане на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем, под аренда или разпореждане с имоти на територията на съответното населено място се извършва от кмета на общината.

Чл. 91. /1/. В състава на комисията не могат да участват лица, които са:

1. заинтересовани от резултата на търга или конкурса;

2. „свързани лица" по смисъла на Търговския закон с участниците в търга или конкурса или с членовете на техните управителни и контролни органи;

/2/. Всеки от състава на комисията подписва декларация за обстоятелствата по ал. 1 и за неразпространение на търговска и служебна информация, свързана с участниците и техните оферти.

Чл. 92./1/. За своята работа комисията води протоколи, които се подписват от председателя, секретаря и всички членове.

Чл. 93./2/. По преценка на председателя на комисията, заседанието може да бъде открито или закрито.

Чл. 94. Документацията за проведените търгове и конкурси се съхранява и е неразделна част от досието на имота, предмет на сделката.

РАЗДЕЛ ВТОРИ
Търгове с явно и тайно наддаване

Чл. 95./1/. Търг с явно наддаване се открива от председателя на комисията в предварително обявените ден, час и място, който обявява предмета на търга, броя на кандидатите, според закупената тръжна документация и регистрира явилите се от тях.

/2/. Комисията пристъпва към допускане до участие на кандидатите, като всеки от тях представя документ за самоличност, както и всички изискуеми документи, поставени в запечатан, непрозрачен плик, върху който е отбелязано името на участника и цялостното наименование на обекта на търга.

/3/. Комисията не допуска до участие кандидат, в случай, че установи:

1. непълнота на представените документи;

2. неспазване на изискванията, предвидени в тази наредба;

/4/.Комисията съставя протокол за допуснатите и недопуснатите участници и го обявява на кандидатите.

/5/. Всеки допуснат участник получава номер и заема мястото си в залата.

/6/. От момента на откриване на търга, участниците нямат право да разговарят помежду си, да водят телефонни разговори, както и да обменят информация помежду си по какъвто и да е начин.

Чл. 96./1/.След допускане до участие на явилите се кандидати, председателят обявява началната цена и стъпката на наддаване, след което поканва участниците към наддаване.

/2/. Всички участници са задължени да потвърдят началната тръжна цена.

/3/.Наддаването се извършва чрез вдигане на номера на участника, след гласно обявяване на следващата цена от председателя на комисията, като всяко увеличение трябва да бъде равно на обявената стъпка на наддаване.

/4/.Преди третото обявяване на последната цена, председателят прави предупреждение, че е последна и ако няма друго предложение - обявява приключването на наддаването със звуков сигнал.

/5/. Председателят на комисията обявява спечелилия участник и закрива търга.

Чл. 97./1/.В случай, че има закупена тръжна документация и в деня, часа и мястото на търга не се явят кандидати, търг не се провежда и същият се обявява за непроведен, за което се съставя протокол.

/2/. Ако има закупени повече от един комплект тръжна документация и в деня, часа и мястото на търга се яви само един кандидат, провеждането на търга се отлага с един час. След изтичане на този срок, търгът се провежда.

/3/. При допуснат само един участник, търгът се провежда, като участникът се обявява за спечелил по цена, представляваща началната тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване.

/4/. Ако нито един от кандидатите не бъде допуснат до участие, председателят на комисията закрива търга. Внесеният от недопуснатите участници депозит не се възстановява.

/5/. В случай, че участниците в търга не потвърдят началната тръжна цена или след изричната трикратна покана от председателя не изявят желание да наддават, търгът се закрива и внесените от тях депозити не се възстановяват.

Чл. 98. /1/. Търг с тайно наддаване се открива от председателя на комисията в предварително обявените ден, час и място, който обявява предмета на търга, броя на кандидатите, според закупената тръжна документация и регистрира явилите се от тях.

/2/. Всеки от кандидатите представя документ за самоличност, както и запечатан, непрозрачен плик, върху който е отбелязано името на участника и цялостното наименование на обекта на търга, съдържащ изискуемите документи и втори запечатан, непрозрачен плик с ценово предложение.

/3/. Ценовото предложение съдържа цялостното наименование на обекта на търга, предлаганата цена (цифром и словом), името и саморъчен подпис на участника.

Чл. 99. /1/. Председателят на комисията отваря пликовете по реда на тяхното подаване и проверява дали са спазени условията за участие в търга.

/2/. При непълнота на представените документи или неспазване на изискванията, посочени в тръжните книжа, комисията не допуска кандидата до по-нататъшно участие в търга.

/3/. Комисията съставя протокол за допуснатите и недопуснатите участници и го обявява на кандидатите.

Чл. 100./1/. След проверката по допустимост, председателят на комисията отваря пликовете с ценовите предложения, проверява редовността им и оповестява предложената цена.

/2/. Предложенията се подписват от членовете на комисията и се подреждат според размера на посочените суми.

/3/. Търгът се счита за спечелен от участника, предложил най-високата цена, което се обявява пред всички участници и се закрива.

/4/. При предложена еднаква най-висока цена от повече участници търгът продължава между тях по правилата на търг с явно наддаване, като започва от тази цена.

/5/. При провеждане на търг с тайно наддаване за отстъпено право на строеж , участниците получават право на избор по приложената скица в ред, съответстващ на класирането им в зависимост от размера на предложената сума.

Чл. 101./1/. В случай, че има закупена тръжна документация и в деня, часа и мястото на търга не се явят кандидати, търгът се отлага с един час. Ако след изтичане на този срок отново не се яви кандидат, търг не се провежда и същият се обявява за непроведен, за което се съставя протокол.

/2/. Ако има закупени повече от един комплект тръжна документация и в деня, часа и мястото на търга се яви само един кандидат, провеждането на търга се отлага с един час. След изтичане на този срок, търгът се провежда и ако не се яви друг кандидат, явилият се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена.

/3/. При допуснат само един участник, търгът се провежда и участникът се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена.

/4/. Депозитите на неявилите се и недопуснати до участие кандидати не се възстановяват.

/5/. Депозита на спечелилия участник се освобождава след заплащане на цената, другите дължими суми и сключване на договора.

Чл. 102./1/. За резултатите от проведения търг с тайно или явно наддаване, комисията съставя протокол, който се подписва от членовете на комисията и спечелилия участник.

/2/. Въз основа на резултатите на търга, кметът на общината издава заповед, с която обявява спечелилия търга, цената, дължимите данъци, такси и условията на плащането.

/3/.Заповедта на кмета на общината по ал.2 се издава в седем дневен срок от провеждането на търга и се обявява на интернет страницата на общината.

/4/. Заповедта за обявяване на спечелилия търга, се съобщава на лицето по реда на АПК**.** В 14-дневен срок от влизането ѝ в сила, спечелилият участник внася достигнатата по наддаването или предложената цена, дължимите данъци, такси.

/4/. При неплащане на цената в определения срок, спечелилият участник губи правото за сключване на сделка по предмета на търга, както и внесения депозит.

/5/. По предложение на комисията кметът на общината може да покани за сключване на договор следващите участници, съобразно класирането им. При отказ от сключване на договор в срока по ал.4 от поканата, поканеният участник губи внесеният депозит за участие.

Чл. 103./1/. Въз основа на влязла в сила заповед за обявяване на спечелилия и документ за платена цена, представен от спечелилия търга, кмета на общината сключва договор в седем дневен срок.

/2/. Внесените депозити на неспечелилите участници се освобождават след сключване на договора - предмет на търга.

/3/. Имуществото - предмет на договора, се предава с приемо-предавателен протокол и става неразделна част от същия.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ
Конкурси

Чл. 104./1/. Конкурс за управление и разпореждане с общинско имущество се провежда, когато освен размера на цената, се поставят и специфични условия по отношение предмета на сделката.

/2/. За провеждането на конкурс могат да бъдат поставени следните специфични условия:

1. запазване предназначението на обекта;

2. запазване или създаване на работни места;

3. извършване на инвестиции;

4. опазване или възстановяване на околната среда;

5. начин за плащане на цената;

6. начин и срок за прехвърляне на собственост;

7. срок, в който не може да се извършват определени действия с обекта на конкурса;

8. технологични, технически или естетически качества на изпълнението или крайния строителен продукт;

9. други условия и изисквания към участниците, съобразно спецификата на сделката, включително и такива, които следва да бъдат изпълнени преди сключване на договора.

/3/. За всеки отделен конкурс кметът на общината едновременно утвърждава типовата документация и критериите за оценяване на предложенията за изпълнение на поставените специфични условия.

Чл. 105./1/. Кандидатите за участие в конкурс, освен изискуемите документи следва да представят писмено предложение, което съдържа:

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;
6. други условия и документи, съобразно спецификата на конкурса, определени в конкурсната документация.

/2/. Документите за участие се подават в запечатан, непрозрачен плик, върху който е отбелязано името на участника и цялостното наименование на обекта на конкурса, в срок, на място и по начин, определени в заповедта за откриване на процедурата.

Чл. 106./1/. Конкурсната комисия разглежда документите за участие в едноседмичен срок след изтичане на срока за приемането им.

/2/. Комисията не допуска до участие кандидат, в случай, че установи:
1. непълнота на представените документи;
2. неспазване на изискванията, предвидени в документацията и тази наредба;

Чл. 107./1/. След проверката по допустимост, комисията пристъпва към оценка на писмените предложения по предвидените критерии за изпълнение на поставените специфични условия и извършва класиране на участниците.

/2/. За своята работа комисията изготвя доклад до кмета на общината, в който предлага за спечелил участник да бъде обявен този, чието предложение най-пълно удовлетворява конкурсните условия или е направил насрещни предложения, по-благоприятни от първоначалните условия.

/3/. В 14-дневен срок от получаване на доклада, кметът на общината издава заповед за спечелил участник.

/4/. Когато в решението на общинския съвет за обявяване на конкурса изрично е предвидено, че спечелилият участник ще бъде определен от общинския съвет, докладът по **/2/.** се изпраща до неговия председател за приемане на съответното решение.

Чл. 108. В случай, че в определения срок са постъпили документи за участие само от един кандидат, кметът на общината може да удължи срока за приемане на документи с не повече от 30 дни. След изтичането на този срок, конкурсът се провежда, независимо дали са постъпили документи от други кандидати.

Чл. 109./1/. В 14-дневен срок от връчване на заповедта или решението, спечелилият конкурса участник внася предложената цена.

/2/. При неплащане на цената в определения срок, спечелилият участник губи правото за сключване на договор по предмета на конкурса, както и внесения депозит.

/3/. Кметът на общината може да покани за сключване на договор следващите участници, съобразно класирането им. При отказ от сключване на договор в 14-дневен срок от поканата, поканеният участник губи внесеният депозит за участие.

Чл. 110./1/. В 7-дневен срок след представяне на документа за извършеното плащане, кметът на общината сключва договор със спечелилия конкурса участник.

/2/. Внесените депозити на спечелилия и неспечелилите участници се освобождават след сключване на договор – предмет на конкурса.

/3/. Имуществото – предмет на договора, се предава с приемо-предавателен протокол и става неразделна част от договора.

ГЛАВА ДЕВЕТА
ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ И НАЧИНИ НА ЗАПЛАЩАНЕ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

РАЗДЕЛ ПЪРВИ
Определяне на наемните цени

Чл. 111.. По реда на тази глава се определят цените на отдаваните под наем общински недвижими имоти.

Чл. 112./1/. Цените на отдаваните под наем общински недвижими имоти се определят на квадратен метър реално наета площ.

/2/. За реално наета площ се считат:
1. помещенията, измерени от вътрешната страна на стените;
2. застроените и незастроените парцели в населените места, измерени по регулационните граници, а при влязла в сила кадастрална карта – по кадастралните граници;

3. застроените и незастроени имоти извън населените места, измерени по кадастралните граници.

/3/. Наемната цена е различна, в зависимост от предназначението, за което се отдава имотът.

/4/. Основната наемна цена за 1 кв. м полезна площ месечно без включен ДДС, съгласно:

Приложение № 1

ТАРИФА
за определяне на наемни цени в лева на 1 кв.м при търгове и конкурси за отдаване под наем на общински имоти и вещи на територията на Община Роман

№	видове обекти по предназначение	Гр. Роман		Села
		I зона Кв.м. /бул.Хр.Ботев/	II зона Кв.м.	Кв.м.
1.	**Сгради и помещения за търговска дейност,**	1.50	1.30	1.00
2.	**Сгради, складови помещения и др.**	1.10	0.90	0.90
3.	**Здравни услуги/лекарски и стомотологични кабинети/**	3.00	2.60	2.60
4.	**Клубове**			
4.1	- С търговска дейност	1.50	1.30	1.00
5.	**Незастроени терени междублокови пространства в регулация, Тротоари и площади**			
5.1	- за поставяне на павилиони, будки ,навеси и други временни съоръжения за извършване на търговска дейност. / по чл. 56 от ЗУТ /	10.00	8.00	5.00

Чл. 113./1/. Всички наемни цени, формирани по реда на този раздел, са начални тръжни или конкурсни цени при провеждане на търгове или конкурси за отдаване под наем на общински имоти.

/2/. Всички наемни цени, формирани по реда на този раздел, са задължителни като база за формиране на наемни цени, освен ако общинският съвет не е решил друго.

РАЗДЕЛ ВТОРИ
Начини на плащане на наемни задължения по договори за наем на общинско имущество

Чл. 114. /1/. Размерът на наемните задължения и окончателните цени се уреждат в договора, сключен между кмета на общината и конкретното физическо или юридическо лице.

/2/. Сумите по ал.1 се записват в български лева и се заплащат в такива по сметката, посочена в договора.

/3/. Сумите по ал.1 се заплащат по реда и начина, посочени в договора.

Чл. 115./1/. Основната наемна цена за 1 кв.м полезна площ може да се променя с решение на общинския съвет, по предложение на кмета на общината.

/2/. При промяна на основната наемна цена се преизчисляват месечните наемни цени на общинските имоти.

/3/. Промяната в наемната цена по ал.2 се урежда с допълнително споразумение (анекс) към договора за наем, с дата първо число на месеца, следващ решението на общинския съвет.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. "Оценител на имоти" е лице, което:
а) има необходимото образование и професионална квалификация за оценяване на имоти;
б) притежава документ за извършване на оценки на имоти, издаден от компетентен орган;
в) има поне три години професионален опит за оценяване на имоти;
г) не е заинтересован от отчуждаването или от разпореждането, не е роднина по права линия без ограничения, по съребрена линия до четвърта степен и по сватовство до втора степен на страните по отчуждаването или разпореждането.

§ 2. "Кандидат" в публичен търг или публично оповестен конкурс е лице, което е подало документи за участие в процедурата, но все още не е допуснато до участие в нея.

§ 3. "Участник" в публичен търг или публично оповестен конкурс е лице, което е подало документи за участие в процедурата и е допуснато до участие в нея.

§ 4. "Свързани лица" с член на конкурсната или тръжната комисия, са:
1) съпрузите или лицата, които се намират във фактическо съжителство, роднините по права линия, по съребрена линия – до четвърта степен включително, и по сватовство – до втора степен включително;
2) физически и юридически лица, с които членът на комисията, се намира в икономически или политически зависимости, които пораждат основателни съмнения в неговата безпристрастност и обективност.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Всички предложения до общинския съвет, свързани със стопанисването, управлението и разпореждането с общински имоти, се съгласуват от съответните служители.

§2. Тази наредба отменя Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 227 от Протокол № 20/27.02.2017 г. на Общински съвет – Роман и изменяна и допълнена с Решение № 355/18.12.2017 г. на ОбС-Роман.

§3. Наредбата е приета на основание чл. 22, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

§4. Започналите и недовършени производства по управление и разпореждане с общинска собственост към датата на влизане в сила на тази наредба се довършват по досегашния ред.

§5. Настоящата наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество е приета с Решение № **46** по Протокол № **6** от **01.03.2024г**. на Общински съвет - Роман.

§6. параграф. 1 Навсякъде думите „левове“, „лева“ и „лв.“ се заменят с думата „евро“.

параграф.2 Създава се нова преходна разпоредба със следния текст: §.6 Превалутирането на посочените в наредбата размери на задължения за плащане на тарифи, такси, санкции, глоби и други публични задължения към общините от левове в евро се извършва при прилагане на правилата за превалутиране по чл. 12 от Закона за въвеждане на еврото в

Република България и за закръгляване по чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България.

Параграф.3 Разпоредбите на §. 1 и §. 2 влизат в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото в Република България, прието в съответствие с чл. 140, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз и Регламент на Съвета на Европейския съюз, приет в съответствие с чл. 140, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

Настоящото изменение е прието с Решение №177, Протокол №17/28.03.2025г.
Настоящото изменение е прието с Решение №204, Протокол №19/25.04.2025г.