



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО



З А П О В Е Д

№ СА-03-03-1

В. Търново, 09.01.2012 г.

На основание чл. 32, ал.1 и ал.2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията, чл.45, ал.4 и ал. 6 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 8, ал. 11, във връзка с чл. 11, ал.1, чл. 14, ал.7, във връзка с чл. 14, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 20, ал. 2 от Наредбата за придобиване управление и разпореждане с общинско имущество, във връзка с Наредбата за определяне на базисни цени при договаряне и търгове за отдаване под наем на общински имоти и вещи на територията на Община Полски Тръмбеш

В Р Ъ Щ А М:

Решение № 45 по Протокол № 3 от 28.12.2011 г. на Общински съвет – Полски Тръмбеш, с което:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 24 от Закона за местното самоуправление и местната администрация Общински съвет – Полски Тръмбеш е дал съгласие за актуализиране размера на наема в съответствие с водното огледало на язовир с кад. № 000178 по КВС на с. Иванча, публична общинска собственост с площ от 39.355 дка., от 182.92 лв. с ДДС на 48.31 лв. с ДДС, считано от 01.01.2012 г., поради невъзможност за пълното му завиряване и размер на завиреното водно огледало 10.39 дка., като е упълномощил кмета на Община Полски Тръмбеш да извърши необходимите действия по актуализиране размера на наема

за ново обсъждане в Общински съвет – Полски Тръмбеш, тъй като считам, че същото е прието в нарушение на процедурата за отдаване под наем на имоти – общинска собственост, както и в противоречие с целта на Закона за общинската собственост, като мотивите ми за това са следните:

Протокол № 3 е постъпил в Областна администрация Велико Търново с писмо входящ № 1006 – 1/04.01.2012 г., което обуславя срок за произнасяне на Областен управител по чл.32, ал.2, пр.1-во от Закона за администрацията до **11.01.2012 г.**

Съгласно разпоредбата на чл. 140 от Конституцията на Република България и чл. 14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация общината е юридическо лице и има право на своя собственост.

В правомощията на общинските съвети, с оглед разпоредбите на чл. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, е вземането на решения за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, като съветите упражняват и общо ръководство и контрол върху придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост.

Съгласно чл. 8 ал. 4 от Закона за общинската собственост предоставянето под наем и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, се извършват чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено друго. Условието и редът за провеждането на търовете и конкурсите се определят от общинския съвет в приетата от тях наредбата по реда на чл. 8, ал. 2 от същия закон.

С оглед на тази законова регламентация, процеса по отдаване под наем на имоти – общинска собственост не е предоставен единствено на преценката на съответния общински съвет, а обвързва последния с провеждане на съответните процедури и спазване на относимите към тях правила.

При спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост, с Решение № 404/22.05.2009 г. на Общински съвет – Полски Тръмбеш, прието по Протокол № 36 от проведено на 22.05.2009 г. заседание, е открита процедура за отдаване под наем за срок от 5 години на язовир с кад. № 000178 по КВС на с. Иванча, определил е началната месечна тръжна цена в размер на 145.00 лева, определил е размера на депозита, стъпката за наддаване и е упълномощил кмета на общината да организира и проведе търг за отдаване под наем на язовира и сключи договор със спечелилия участник.

В резултат на проведения търг Кметът на Община Полски Тръмбеш издал Заповед № СА 03 – 05 – 722/10.06.2009 г., въз основа на която на 29.06.2009 г. е сключен договор за наем с „Мелиса” ЕООД, с. Иванча, при месечна наемна цена от 174,00 лв. с ДДС. С подписване на договора за наем всяка от страните е декларирала съгласие със заложените клаузи, както и със съществените елементи на сделката, в това число предмета на договора, срок, цена и т.н.

С Решение № 45/28.12.2011 г. Общински съвет – Полски Тръмбеш е актуализирал така постигнатата наемна цена, като *намалил* същата от 182.92 лв. на 48.31 лв. За извършеното намаление общинският съвет се е обосновал с обстоятелството, че поради невъзможност от завиряване на целия язовир, наемът следва да се редуцира съобразно размера на водното огледало на язовира.

С оглед на тази фактическа обстановка считам, че Решение № 45/28.12.2011 г. е незаконосъобразно, т.к. на практика със същото са предоговорени условия, постигнати в резултат на проведен публичен търг, именно въз основа на резултатите от който е определен наемателят на имота – публична общинска собственост.

Съгласно разпоредбата на чл. 14, ал. 7, във връзка с чл. 14, ал. 2 от Закона за общинската собственост отдаването под наем на имоти – публична общинска собственост се извършва след провеждане на публично оповестен търг или

конкурс. При провеждането на търг за отдаване под наем на недвижим имот, целта на собственика, в случая на Община Полски Тръмбеш, е като резултат от сделката да бъде постигната максимално висока наемна цена.

В настоящия случай недвижимият имот с кад. № 000178 по КВС на с. Иванча е отдаден под наем именно по този ред, като договорът за наем е сключен с кандидата, предложил най-високата наемна цена за обекта.

При провеждането на публичен търг, негов основен елемент е тръжната цена, в случая – наемна такава и същата се фиксира чрез наддаване, като *наемателят се определя измежду няколко лица именно по този критерий – предложена най-висока наемна цена*. Ето защо, всяко изменение в постигнатата чрез проведен търг наемна цена за имота, чрез нейното намаляване, влиза в противоречие с целта на закона.

Резултатите от търга са обвързващи за страните и е недопустимо предоговаряне на параметрите, постигнати при провеждането му, защото това заобикаля императивните изисквания за определяне както на крайната цена, така и на спечелилия търга участник, при отдаването под наем на имоти – общинска собственост чрез публичен търг.

Доколкото наемната цена е постигната в резултат на проведен търг, то нейното намаляване се подмяна резултата от проведената процедура. Цената е съществен елемент от договора за наем и нейната промяна би означавала отклонение от тръжните условия, което в условията на търг би довело до друго класиране на съответния участник.

Нещо повече, съгласно сключения между страните договор за наем, оповестен на всички евентуални участници в търга чрез утвърждаване на тръжната документация, наемната цена за имота се индексира в началото на всяка календарна година с процент равен на общия инфлационен индекс на потребителските цени на годишна база за предходната календарна година, определен и обявен от Националния статистически институт. Предвидената в разпоредбата на чл. 7 от Договора за наем индексация предвижда увеличение на наемната цена, а не нейното намаляване.

Формираната с Решение № 45/28.12.2011 г. наемна цена за имота е по-ниска от определената с Решение № 404/22.05.2009 г. начална тръжна цена, което от своя страна противоречи на разпоредбата на чл. 62, ал. 3, т. 1 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, т.к. съгласно тази норма участник в търг за отдаване под наем не би могъл да бъде обявен за спечелил, ако е предложил цена по-ниска от определената начална тръжна.

Формираната с Решение № 45/28.12.2011 г. наемна цена е в противоречие и с нормата на чл. 20, ал. 2 и чл. 61, ал. 6 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, съгласно която началните цени при отдаване под наем на имоти – общинска собственост се определят по методиката, установена в Наредбата за определяне на базисни цени при договаряне и търгове за отдаване под наем на общински имоти и вещи на територията на Община Полски Тръмбеш.

Съгласно тази методика минималните наемни цени в лева за 1 дка при отдаване под наем на рибарници, водоеми и други подобни е 3.00 лв/дка за обекти до 100 дка.

Неотносими в настоящия случай се явяват обстоятелствата, че не е възможно завиряване на целия язовир, размера на водното му огледало и другите условия, мотивирали общинския съвет за намаляване на наемната цена, т.к предмет на търга и съответно на договора за наем е имот – публична общинска собственост, с площ от 39.355 дка, а не само водното огледало на отдадения под наем язовир. В сключения договор за наем няма поставени условия за завиряване на язовира, нито е прието наемната цена да се формира на база използваемата за завиряване площ на имота.

Изложените мотиви обосновават извода, че Решение № 45/28.12.2011 г. е незаконосъобразно, поради което по реда на чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, същото следва да бъде върнато на Общински съвет – Полски Тръмбеш за ново обсъждане и съобразяването му с материалноправните разпоредби, приложими за неговото приемане, както и с целта на Закона за общинската собственост.

Настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет Златарица и Кмета на Община Златарица.

ДОЦ. Д-Р ПЕНЧО ПЕНЧЕВ /П/

*Областен управител на
област Велико Търново*