МОТИВИ ЗА ПРИЕМАНЕ НА НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ИМОТИ И ВЕЩИ

1.Причини, които налагат приемането:

Действащата Наредба е приета с решение на Общински съвет - Бургас, по т. 1, Протокол № 13/ 28.06.2016 г., изменяна и допълвана с решения на Общински съвет – Бургас, по т.4, Протокол 36/19.12.2017 г., изм. с Решение №116 от 29.01.2018 г. на Административен съд - Бургас по адм. д. №3026/2017 г., потвърдено с Решение №3553 от 12.03.2019 г. на ВАС по адм.д. №3510/2018 г., изм. по т.32, Протокол №6/28.01.2020 г. , по т.3 и т.4, Протокол №9/28.04.2020 г., изм. с Решение №9557/14.07.2020 г., постановено по адм. д.№1567/2019 г. на ВАС.

Настоящите изменения са вследствие обстоен преглед на цялата наредба и с оглед синхронизиране на разпоредбите с нормативни актове от по-висока степен при спазване принципите за законност, съразмерност и истинност, предвидени в Адмиинстративнопроцесуалния кодекс.

През последните 2 години бяха извършени съществени изменения в няколко закона, с което се промениха и разпоредби в Закона за общинската собственост.

Със Закона за концесиите се извършиха изменения относно обхвата на стратегическите документи, които общинският съвет следва да приеме в началото на мандата си. Направено бе изменение в нормата на чл.8, ал.2 – основание за изработването на настоящата Наредба. В тази връзка и с оглед съответствие на разпоредбите на Наредбата с тези на ЗОС са измененията в чл.2 и чл.3 от проекта на наредба.

Изцяло променен е редът за предоставяне помещения на политическите партии чрез изменения в Закона за политическите партии. Въведе се възможността политическите партии да получават помещения безвъзмездно. Това налага съществуващите разпоредби в наредбата, свързани с предоставяне помещения на политически партии да се изменят с цел съответствие със законовите норми.

За помещенията, предоставени на синдикалните организации се предвижда специален ред за освобождаването им, като се доразвиват разпоредбите на ЗОС.

Изменени, допълнени и преформулирани за яснота са голяма част от текстовете, в които са уредени тръжните и конкурсни процедури.

С това съобразно натрупаната практика се цели по-добра оперативност при провеждането им. Измененията в разпоредбите са извършени с оглед синхронизирането им с тези от нормативния акт от по-висока степен при спазване на принципите за законност, съразмерност истинност, равнопоставеност и прозрачност.

На първо място е уреден органът, неговата численост и начин на работа. Съобразен е Правилникът за организацията и дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация на Община Бургас, приет с решение на Общински съвет – Бургас по т. 3, Протокол № 6/30.01.2024 г., в който като специализиран орган на общинския съвет е предвидена Комисия за търгове, конкурси и приватизация. Доколкото двата нормативни акта – Правилникът и Наредбата се издават на основание различни закони. По отношение начина на провеждане на процедурите по управление и разпореждане с общински имоти и вещи специален е Законът за общинската собственост и наредбата, която се издава въз основа на него. Затова именно в Наредбата следва да се уреди органът, който провежда процедурите, неговата численост, състав, правомощия, кворум за работа и начин на вземане на решения.

Предвидено е, че в работата на комисията с право на съвещателен глас участва директорът на съответното общинско предприятие или център за административно обслужване, когато се провежда търг или конкурс за общински нежилищни имоти и обособени части от имоти – публична общинска собственост, а когато се провежда такъв за имоти, находящи се в територията на кметства или населени места, в комисията да участва кметът на кметство или населено място отново със съвещателен глас. Те ще могат своевременно да дават информация за имотите, находящи се на територията, за която те отговарят, както на заинтересованите в процедурата, така и на комисията.

Въведено е задължение за членовете на комисията до подписват декларация за свързаност с кандидат, с оглед избягване на възникване конфликт на интереси по смисъла на ЗПК.

Въведени са ясно причините поради които кандидат на може да участва в процедура и бива отстранен, съобразно изискванията на нормативни актове от по-висока степен - ЗПК и Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици.

Обстоятелствата се декларират от кандидатите, проверка за верността на декларираното се извършва от страна на администрацията, с оглед ЗОАРАКСД.

Въведена е възможност решение за отдаване под наем да се вземе още с приемане на програмата за управление и разпореждане с общински имоти и вещи, където се посочват конкретните обекти, срокът и началната тръжна цена за стартиране на тръжната процедура. Това ще даде възможност за оперативност при откриване на търгове за отдаване под наем, съобразно изискванията на ЗОАРАКСД, за стартиране на които досега бяха необходими около 3 месеца.

Изменени са текстовете, свързани с управлението и разпореждането на движими вещи, където е предоставена възможност вещите, получени вследствие дейността на предприятията да бъдат продавани въз основа на решение на общински съвет, при няколко варианта на определяне на началната тръжна цена, в зависимост от вида им. Основно такива търгове се провеждат от общинското предприятие „Чистота“, от дейността на което и конкретно от работата на депото за отпадъци се формират различни видове вещи. Това налага почти ежемесечно провеждане на търгове за продажба на вещи. С предвидените изменения ще се даде възможност за скъсяване административната процедура по организиране на търговете, спестяване на средства при определяне на началната тръжна цена – не само чрез пазарна оценка, а и въз основа на цени в тарифата към Наредбата за местните такси и цени на услуги, както и определянето на началната тръжна цена чрез сравняване достигната цена на Софийска стокова борса – като се възприеме най-високата такава за последните 3 месеца, предхождащи този на провеждане на търга.

Изцяло са преработени текстовете, свързани с депозитите за участие в търг и хипотезите, в които те не се възстановяват. Депозитите служат като основание и увереност/сериозност за участие в търга. Предвиденият депозит означава „капаро“, „гаранция“, „залог“ за сключване на договора и цели да гарантира финализиране на сделката и по-ефективно разпореждане с общинската собственост, поради следните причини:

1. Осигуряват финансова гаранция за заинтересоваността на участниците и готовността им да изпълнят предвидените с договорите ангажименти и намалява риска от недобросъвестно поведение от страна на спечелилия.

2. Наличието на депозит осигурява стабилност и прозрачност на процедурите, а възможността за задържането му минимизира риска от спекулативни участия и умишлено създаване на несигурност от страна на недобросъвестни участници.

Размерът на депозита за участие в търг или конкурс е обвързан с определената начална тръжна или конкурсна цена, съответно % от продажната цена. По този начин е спазен принципът на равнопоставеност за всички участници в процедурата. Наличието на депозит като гаранция за

сключване на договор от спечелилия търга защитава и обществения интерес, тъй като депозитът обезпечава наемната цена за първия месец от действие на договора.

Предвидената разпоредба за усвояване на депозита в определени случаи защитава обществения интерес, тъй като гарантира намеренията на участниците и минимизира риска от спекулативни участия. Същевременно с това в определените с наредбата случаи, общината усвоява сума, равняваща се на една минимална тръжна или конкурсна цена, което само частично покрива сумите, които би получила за времето, през което ще следва да организира и проведе нова процедура.

Организирането и провеждането на тръжна или конкурсна процедура изисква ресурс – административен и финансов. В същото време несключването на договор след провеждане на процедура, налага провеждане на нова, което отнема време, през което общината не получава приход от наем на имота. При липса на депозит или в случай че същият не се задържа, съществува вероятност след провеждане на цялата процедура да не се сключи договор.

Предвиждането на депозит за участие и условията, в които той се задържа не целят конкретен финансов резултат за общината. Това е така, защото сумите за депозит или „гаранция“ за участие постъпват в сметка на общината само за депозити, средствата от която не влизат в обръщение – не могат да се ползват – до освобождаването или задържането им. Депозитът на спечелилия не се възстановява, а се трансферира по друга сметка като част от дължимия наем или част от дължимата продажна цена.

Навсякъде в наредбата е предвидено окончателните актове за приключване на процедурата – договор, заповед за отписване да могат да бъдат подписвани освен от кмета и от оправомощено от него длъжностно лице. Тази възможност е допусната от закона и цели оперативност и бързина.

Изцяло ново е приложението, въз основа на което се отдават почасово части от имоти, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена, за срок не повече от една година. При цялостната преработка на това приложение се съобрази и отрази натрупаната практика по прилагане на този ред до момента. В приложението са включени образците на договори, които са изработени и сключвани. Това ще даде възможност за още по-оперативно и бързо разглеждане на документите и сключване на договорите, които реално са за срок не по-дълъг от срока на учебната година.

Измененията в разпоредбите, свързани с оповестяване на тръжните и конкурсни процедури са обусловени от развитието на средствата за масово осведомяване в посока дигитализация и утвърденото вече търсене на

информация в онлайн пространството. В последните години на територията на общината няма местен ежедневник, който да се отпечатва на хартия. Единственият такъв се издава веднъж седмично, което съществено затрудни и удължи тръжната процедура, поради въведеното в наредбата изискване съобщението за търга да се публикува в **местен** ежедневник.

Затова с проекта се запази задължението за публикуване на съобщението на страницата на община Бургас, въведе се като задължение то да се публикува и на страницата на общински съвет – Бургас и в местни средства за масово осведомяване. В тази връзка са намалени сроковете от момента на публикация до датата на откриване на търга от 14 на 7 дни.

При изготвянето на настоящата наредба са съобразени актуалните разпоредби на Закона за общинската собственост, Закона за местното самоуправление и местната администрация, Закона за концесиите, Закона за обществените поръчки, Закона за политическите партии, Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици, ЗПКОНПИ, както и редица други законови и подзаконови нормативни актове.

2. Целите, които се поставят:

Основната цел за приемането на настоящата Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи е да бъде приведена в съответствие с разпоредбите на действащото законодателство - да бъдат синхронизирани разпоредбите й с тези на актове от по-висока степен.

Цели се оперативност и бързина при провеждане на процедурите и подписване на документите. Изясняване на възникнали при прилагането въпроси. Цели се да бъдат преодолени недостатъците, констатирани в практиката по прилагане на част от разпоредбите. На последно място, но не по важност измененията целят по-голяма оперативност при прилагане.

Запазен и доразвит е специалният ред за предоставяне под наем на имоти или части от тях - общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена, описан в Приложение 1, като същият се оптимизира, чрез приемане на образци на договори.

Въвеждат норми, които предвиждат специален, по-облекчен ред за продажба на движими вещи. Постоянното производство на значителни количества рециклируеми материали и липсата на необходимост от тях за дейността на Община Бургас налага да се извършват сделки за разпореждане (продажби) със същите, за които в страната има пазар. Съществуващият до момента ред също е оптимизиран, като се дава възможност за определяне на начална тръжна цена по досега действащата наредба съществено затруднява оперативното осъществяване на продажбите на рециклируемите материали, тъй като същите трябва да бъдат продавани регулярно, с оглед

постоянното им производство в значителни количества. Съхраняването им за по-дълъг период е нецелесъобразно и води до спад на цената им. Целта на въведения ред е възможност за осъществяване на регулярни продажби на рециклируемите материали, съобразно приложимото законодателство.

Редът за провеждане на търгове и конкурси също е облекчен с цел по-голяма оперативност.

Предвидените депозити са еднакви за всички участници в процедурите, което се цели гарантиране равенство на всички заинтересовани лица, и равни възможности да участват в тях за защита на своите права и законни интереси.

С приемане на новите норми се цели ясно и точно да се посочат причините за задържане на депозит и да не се създава възможност за различно тълкуване. Цели се от една страна участниците да са наясно с последиците при неизпълнение на конкретни задължения, а от друга - да се ограничат възможностите за шикариране и оспорване на процедурите.

С изпълнението на въведените норми не се засягат права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото за целта, с която се приема наредбата, а именно определяне на ясни правила и прозрачност при провеждане на процедурите, равенство на кандидатите и защита на обществения интерес при управление и разпореждане с общинска собственост.

3.Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:

За прилагането на новата уредба не са необходими допълнителни финансови средства.

4. Очаквани резултати от прилагането, включително и финансовите такива:

Привеждане в съответствие с разпоредбите на действащото законодателство; по-голяма оперативност при извършване на процедурите по провеждане на търгове и конкурси; преодоляване недостатъците, констатирани в практиката по прилагане на наредбата.

Въведеното изискване за публикуване в местни средства за масово осведомяване няма да изисква допълнителен финансов ресурс, различен от досегашния, тъй като ще се заплаща за една и съща услуга.

Въвеждането на ясни правила за задържането на депозитите за участие ще гарантира информираността на кандидатите в процедурите по управление и разпореждане с общински имоти, при спазване принципите на равнопоставеност и истинност. Ще ограничи симулативното участие в тях.

Не се очаква финансов резултат от задържането на депозитите, тъй като тяхната цел не е такава. В определените с наредбата случаи, общината усвоява сума, равняваща се на една минимална тръжна или конкурсна цена,

което само частично покрива сумите, които би получила за времето, през което ще следва да организира и проведе нова процедура.

С това е спазен и принципът за съразмерност - избран е подход, който е осъществим най-икономично и най-благоприятен за държавата и обществото.

5. Анализ за съответствието с правото на Европейския съюз

Европейското законодателство е изградено върху водещите принципи на откритост, публичност и граждански контрол върху дейността на местните власти, което съответства на целите, поставени с предлаганата наредба.

Необходимостта от приемане на нова наредба е следствие от промяна в българското законодателство с оглед синхронизация с това на Европейския съюз.

Предлагания проект за нова Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи е подзаконов нормативен акт, който се създава на основание чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, поради което съответствието й с правото на Европейския съюз е предопределено от разпоредбите на Европейската харта за местното самоуправление, директивите на Европейската общност, свързани с тази материя. Предлаганите промени в Наредбата не противоречат на норми от по-висока йерархия, както на националното, така и на европейското законодателство.