

О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т – К А В А Р Н А

НАРЕДБА № 2

ЗА РЕДА НА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

Приета с Решение № 118 по протокол № 10 от 28.06.2016 г., изменена с Решение № 409 от 25.10.2017 г. на Административен съд – Добрич, в сила от 17.11.2017 г., изменена с Решение № 127 от 29.03.2017 г. на Административен съд – Добрич и Решение № 9251 от 06.07.2018 г. на Върховен административен съд, в сила от 06.07.2018 г.

Глава първа ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. (1) Тази наредба определя реда и условията за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници.

(2) Общинската собственост се управлява в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението ѝ и за нуждите, за които е предоставена, публично.

(3) Наредбата не се прилага:

1. при разпореждане с общински имоти, извършвано по реда на Закона за приватизация и следприватизационен контрол и Закона за публично – частното партньорство;

2. при упражняване правата на Община Каварна върху общинската част от капитала на търговски дружества с общинско участие и върху капитала на едноличните търговски дружества;

3. при учредяване, преобразуване и ликвидирание на търговски дружества;

4. при създаване, преобразуване и закриване на общински предприятия.

(4) С отделни наредби на Общински съвет - Каварна се уреждат реда и условията за:

1. за разрешаване поставянето на временни преместваеми обекти по реда на чл. 56 от ЗУТ;

2. провеждане на търговска дейност на територията на Община Каварна;

3. учредяване на търговски дружества и за упражняване на правата на собственост на общината в търговски дружества;

4. провеждане на търгове и конкурси за управление и разпореждане с общинска собственост;

5. получаване и управление на дарения;

6. придобиване, управление и разпореждане със спортни имоти и съоръжения на територията на Община Каварна;

7. условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем в общински жилища и продажбата на общински жилища;

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

(2) Публична общинска собственост са имотите, определени със закон или обявени от Общински съвет - Каварна за такива.

(3) Промяна в характера на обектите на общинската собственост от публична в частна и обратно, се извършва с решение на Общински съвет Каварна, с изключение на имотите, публична общинска собственост, определени за такива със закон.

(4) Решенията за промяна на характера на собствеността от публична в частна, се вземат от Общински съвет - Каварна с мнозинство 2/3 от броя на общинските съветници.

(5) Предложенията по предходната алинея се правят в писмена форма от лицата, които имат право да внасят доклади с проекти за решения в Общински съвет - Каварна. Предложенията трябва да съдържат конкретните мотиви за промяната, акт за общинска собственост, скица от действащия подробен устройствен план и действащата кадастрална карта.

Чл. 3. Всички решения на Общински съвет - Каварна по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, се вземат с мнозинство повече от половината от общия брой на общинските съветници, освен когато със закон е предвидено друго.

Чл. 4. (1) Общинският съвет приема съгласно чл. 8, ал. 8 от ЗОС 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. основни 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) В изпълнение на стратегията по ал. 1 съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС се приема годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, Кметът на Община Каварна внася предложение до Общинския съвет - Каварна до 30 януари.

(3) Годишната програма може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

(4) (Отм. - Решение № 127 от 29.03.2017 г. на Административен съд - Добрич, в сила от 06.07.2018 г.).

(5) Стратегията по чл. 8, ал. 8 от ЗОС и програмата по чл. 8, ал. 9 от ЗОС, както и промените по тях, се обявяват на населението на Община Каварна в поне един местен вестник, на информационното табло и на официалната интернет страница на Община Каварна, за срок не по-малък от 14 дни.

Глава втора ПРИДОБИВАНЕ НА ИМОТИ

Чл. 5. Община Каварна придобива възмездно или безвъзмездно право на собственост и други ограничени вещни права върху имоти и вещи по силата на закон или по решение на общинския съвет в следните случаи:

1. чрез закупуване на недвижими имоти и движими вещи със средства на Общината;
2. чрез безвъзмездно отстъпване от държавата;
3. чрез делба;
4. чрез замяна на имоти и вещи - общинска собственост с имоти и вещи на държавата и на други физически и юридически лица;
5. чрез дарение или завещание на общината;
6. чрез изграждане на обекти на общинска земя или върху терени, където в полза на общината е учредено право на строеж, на надстрояване или пристрояване;
7. чрез принудително отчуждаване на недвижими имоти, частна собственост;
8. чрез учредяване в полза на общината на ограничени вещни права по силата на правна сделка, разрешена от закона;
9. чрез заемане на недвижим имот, чийто собственик не може да бъде установен;
10. с позоваване на придобивна давност в полза на Общината;
11. чрез придобиване на имоти и вещи, изградени с доброволен труд и парични средства на населението в общината.

Чл. 6. Докладите с проекти за решения по чл. 5 се внасят от кмета на Община Каварна или общински съветници, придружени със становище за законосъобразност от длъжностни лица, определени със заповед от кмета на Община Каварна и със становище за финансовата обеспеченост, изготвено от заместник-кмета „Финанси, и икономическо развитие”.

Чл. 7. (1) Общински съвет Каварна определя цената на придобиваните от Община Каварна имоти и вещни права, на база на пазарни оценки, изготвени от оценители.

(2) Изготвените от оценителите пазарни оценки нямат задължителен характер и Общински съвет - Каварна може да определи в интерес на общината по-ниска цена до размера на данъчната оценка.

(3) Цената на придобиваните имоти не може да бъде по-висока от пазарната оценка.

Чл. 8. (1) Цената на придобиваните от община Каварна имоти, предвидени за изграждане на обекти - публична общинска собственост, се определя от Общински съвет - Каварна по реда на чл. 7 от Наредбата.

(2) След решение на Общински съвет - Каварна, Община Каварна придобива безвъзмездно собственост и ограничени вещни права от държавата по решение на Министерски съвет или чрез дарение от физически или юридически лица.

(3) С решение на Общински съвет - Каварна за одобряване на подробния устройствен план по чл. 16 от ЗУТ, Община Каварна придобива безвъзмездно, от датата на влизането му в сила, собствеността върху отнетите с плана площи

за изграждане на обекти - публична собственост.

Чл. 9. (1) С решение на Общински съвет - Каварна, Община Каварна придобива възмездно в собственост имоти при условията и по реда на раздел „Сделки по ЗУТ" от Наредбата.

(2) С решение на Общински съвет - Каварна, Община Каварна придобива безвъзмездно сервитутни права върху имоти, частна собственост.

Чл. 10. Кметът на Община Каварна приема дарение на поземлени имоти и части от поземлени имоти, за които са налице влезли в сила планове за регулация, с оглед прилагането им.

Чл. 11. (1) Общинският съвет - Каварна прогласява погасеното по давност право на строеж при условията на чл. 67, ал. 1 от ЗС. Решението на Общински съвет - Каварна се взема по доклад на кмета на Община Каварна, въз основа на протокол от комисия, включваща в своя състав служители от службите: "Общинска собственост и икономическо развитие", "Правно, административно и информационно обслужване" и "Устройство на територията и инвестиции", която да установи, че е изтекъл петгодишния законов срок от сключването на договора и няма започнало фактическо строителство в имота въз основа на одобрени архитектурни проекти, издадени разрешения за строеж и протокол за строителна линия и ниво. Към доклада се прилагат документите по чл. 36 от Наредбата.

(2) В случаите по ал. 1, когато е констатирано, че фактическото строителство не е реализирано поради обективна невъзможност, Общинският съвет - Каварна определя момента, от който е обективно възможно започване на строителството и възлага на кмета на Община Каварна да сключи споразумение, с което да определи откога започва да тече погасителната давност.

Чл. 12. (1) Община Каварна завладява безстопанствени имоти на територията си, чрез кмета на Община Каварна.

(2) Завладяването на безстопанствен имот се извършва въз основа на протокол от комисията по чл. 9, ал. 1 от Наредбата. Комисията съставя констативен протокол за наличието на безстопанствения имот, местонахождението му и неговото състояние.

(3) Кметът на Община Каварна издава заповед за завземане на имота (за установяване владението върху имота). Със заповедта се конкретизират мерките, които трябва да се вземат за привеждане на имота в състояние да бъде използван по предназначение.

(4) Завладеният безстопанствен имот се управлява съобразно реда за управление на съответния вид имот, частна общинска собственост, указан в тази Наредба или в Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища.

(5) След изтичане на десетгодишен срок от издаване на заповедта по ал. 2 за завземане на безстопанствения имот, кметът на Община Каварна внася доклад до Общински съвет - Каварна, който с решение прогласява придобивната давност по отношение на завладения безстопанствен имот при условията на чл. 79, ал. 1 от ЗС. Докладът на кмета на Община Каварна следва да съдържа данни за непрекъснатото владение върху имота, като договори за

наем или други договори за управление, данни за ползване на имота от органите на Община Каварна или от юридически лица и звена на бюджетна издръжка.

Глава трета

УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Раздел I

Управление на имоти публична общинска собственост

Чл. 13. (1) Кметът на Община Каварна управлява имотите, предназначени за осъществяване функциите на Общински съвет - Каварна и общинска администрация Каварна.

(2) Кметовете на кметства и кметските наместници управляват съответните имоти, предназначени за осъществяване функциите на кметствата.

(3) Ръководителите на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка управляват предоставените им имоти.

(4) Имотите, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на Община Каварна.

(5) Поддържането и ремонтите на имотите се извършва от лицата, които ги управляват в рамките на предвидените в бюджетите им средства.

(6) Управлението на имоти, в които общината е съсобственик се осъществява при спазване разпоредбите на Закона за собствеността, Закона за общинската собственост, Закона за управление на етажната собственост и настоящата Наредба.

Чл. 14. (1) Кметът на Община Каварна предоставя със заповед, безвъзмездно за управление на органи на общината или на юридически лица и звена, които са на общинска бюджетна издръжка, по тяхно искане, имоти и части от имоти, за осъществяване на функциите им.

(2) Имоти или части от имоти, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена, които са на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури, по тяхно искане, след решение на Общински съвет Каварна, със заповед на кмета на Община Каварна, за срок до 10 години.

(3) Докладите с проекти за решения по ал. 2, се внасят от кмета на Община Каварна или общински съветници, придружени със становище за законосъобразност от длъжностни лица, определени със заповед от кмета на община Каварна.

Чл. 15. (1) (Отм. - Решение № 9251 от 06.07.2018 г. на Върховен административен съд, в сила от 06.07.2018 г.)

(2) Части от имоти се отдават под наем по реда и за срока по ал. 1, при условие, че наемането им не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

(3) С решението си Общинският съвет - Каварна определя начина за отдаване под наем – публичен търг или публично оповестен конкурс и началната тръжна или конкурсна наемна цена.

(4) Търгът или конкурсът се провеждат по Наредбата за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество на община Каварна.

(5) Решенията на Общински съвет - Каварна се вземат въз основа на доклад от кмета на Община Каварна.

(6) (Отм. - Решение № 9251 от 06.07.2018 г. на Върховен административен съд, в сила от 06.07.2018 г.)

Раздел II

Управление на имоти - частна общинска собственост

Чл. 16. (1) Имотите се управляват от кмета на Община Каварна, освен ако с решение на Общински съвет - Каварна не е указано друго.

(2) Опазването и поддържането на имотите - частна общинска собственост е грижа и задължение на кмета на Община Каварна в рамките на предвидените в бюджета средства.

(3) При изпълнение на функциите по предходните алинеи, кмета на Община Каварна издава заповеди.

Чл. 17. По предложение на кмета на Община Каварна, имоти и части от имоти, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена, които са на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури, по тяхно искане, със заповед на кмета на Община Каварна, за срок до 10 години.

Чл. 18. Имотите, с които е намален капитала на еднолични търговски дружества, както и имотите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие, се предоставят за управление съобразно предназначението им на кмета на Община Каварна, ръководители на юридически лица или на звена, които са на общинска бюджетна издръжка, със заповед на кмета на Община Каварна.

Чл. 19. Имотите - частна държавна собственост, предоставени безвъзмездно за управление на Община Каварна, се управляват съобразно предназначението им, съответно от кмета на Община Каварна, ръководители на юридически лица или на звена, които са на общинска бюджетна издръжка, въз основа на заповед на кмета на Община Каварна.

Чл. 20. (1) Свободни имоти, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, се отдават под наем за срок до 5 години, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, без решение на Общински съвет - Каварна, по Наредбата за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество на община Каварна.

(2) Процедурата за провеждане на търга или конкурса се открива със заповед на кмета на Община Каварна.

(3) Началната наемна цена се определя съобразно тарифа, приета от Общински съвет - Каварна. Тя се определя за 1 кв.м. на помещения и терени,

отдавани под наем за различни видове дейности.

(4) В условията на публичния търг или публично оповестения конкурс могат да бъдат посочени изисквания за осъществяване на точно определени производствени или стопански дейности в отдадените под наем помещения.

(5) Отдаването под наем на общински терени за поставянето на обектите по схема, одобрена от главния архитект на Община Каварна по чл. 56 от ЗУТ се извършва след публичен търг или публично оповестен конкурс. Въз основа на резултатите от публичен търг или публично оповестения конкурс, кметът на Община Каварна или определен от него заместник-кмет сключват договор за наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от 5 години.

(6) Обектите по чл. 56 от ЗУТ, които се използват сезонно, заплащат определения наем през активните месеци и 10% от него през останалото време от годината.

(7) Срокът по сключен договор за наем по ал. 1 и ал. 6 може да бъде удължен до 10 години с изрична заповед на кмета на Община Каварна.

Чл. 21. (1) Предоставяне на помещения за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията на чл. 31, ал. 1 от Закона за политическите партии и представени в Общински съвет - Каварна, се извършва без търг или конкурс и без решение на Общински съвет - Каварна, по предложение на общинските ръководства, със заповед за настаняване под наем от кмета на Община Каварна.

(2) При наличие на подходящи свободни помещения, същите се отдават под наем и на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията на чл. 31, ал. 2 от Закона за политическите партии, които не са представени в Общински съвет - Каварна, със заповед за настаняване под наем от кмета на Община Каварна.

(3) Договорите за наем по ал. 1 и ал. 2 се сключват от кмета на Община Каварна за срок до 5 години.

(4) Размерът на наема се определя при условията на Закона за политическите партии.

(5) Предоставените помещения по ал. 1 и ал. 2 се използват при условията на Закона за политическите партии. Контролът за спазването им се извършва от кмета на Община Каварна.

(6) При констатиране на нарушение, наемните правоотношения се прекратяват със заповед на кмета на Община Каварна. В заповедта се посочва основаниято, събраните доказателства за нарушения и срока за освобождаване на помещението, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

Чл. 22. (1) Предоставянето на помещения за нуждите на общинските ръководства на регистрирани синдикални организации се извършва без търг или конкурс и без решение на Общински съвет - Каварна със заповед за настаняване под наем за срок до 5 години, от кмета на Община Каварна.

(2) Договорите по предходната алинея се сключват от кмета на Община Каварна за срока, определен в заповедта, по реда и условията на ЗЗД.

(3) При констатиране на нарушение, наемните правоотношения се прекратяват със заповед на кмета на Община Каварна. В заповедта се посочва основаниято, събраните доказателства за нарушения и срока за освобождаване

на помещението, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

Чл. 23. (1) С решение на Общински съвет - Каварна, свободни имоти могат да се отдават под наем без търг или конкурс:

1. за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението;

2. на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, като с предимство се ползват лицата, които са реализирали или реализират проекти на територията на общината от взаимен интерес, за срок, определен в решението на общинския съвет;

3. на търговски дружества, 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;

4. на други лица и в други случаи, определени в закон.

(2) Докладите с проекти за решения по ал. 1, се внасят от кмета на Община Каварна или общински съветници, придружени със становище за законосъобразност от длъжностни лица, определени със заповед от кмета на Община Каварна.

(3) В изпълнение на решението по ал. 1 се сключва договор за наем от кмета на Община Каварна или упълномощено от него длъжностно лице.

Чл. 24. Контролът по изпълнение на договорите за наем се осъществяват от кмета на Община Каварна.

Чл. 25. (1) Общински гаражи и паркоместа, определени от Общински съвет - Каварна за настаняване под наем, се отдават под наем със заповед от кмета на Община Каварна.

(2) Определянето на наематели на гаражи и паркоместа - общинска собственост се извършва в следната поредност:

1. инвалиди, които са собственици или наематели на общинско жилище в сградата, в която са построени гаражите и паркоместата, при условие че притежават автомобил и не притежават гараж на територията на община Каварна;

2. наематели на общински жилища в сградата или собственици, придобили жилище от общината в същата сграда, при условие че притежават лек автомобил и не притежават гараж на територията на община Каварна;

3. ако след предоставянето на гаражи и паркоместа на лицата по т. 1 и 2, останат свободни, в тях се настаняват и други лица, които притежават лек автомобил и не притежават гараж на територията на община Каварна.

(4) Определянето на лицата за настаняване по ал. 2 и ал. 3 се извършва от комисия, назначена със заповед на кмета на Община Каварна.

Чл. 26. (1) Въз основа на заповедта по чл. 25, ал.1 кметът на Община Каварна сключва наемен договор, в който се определят реда за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, срока, наемната цена, санкциите и отговорностите при неизпълнение.

(2) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите, а принудителното освобождаване - по реда на чл. 65 от ЗОС от кмета на Община Каварна.

(3) След писмено уведомление за прекратените наемни правоотношения, кметът на Община Каварна отменя настанителната заповед.

Чл. 27. Размерът на наемите за обектите по чл. 23 и чл. 25 се определят с Тарифа, одобрена от Общински съвет - Каварна.

Чл. 28. (1) Изземването на общински имоти, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или необходимостта от които е отпаднала, се извършва със заповед на кмета на Община Каварна.

(2) Заповедта по ал. 1 се издава въз основа на констативен акт, в който са посочени данни за собствеността, лицето, което владее или държи имота, основанието за това, писмото за доброволно освобождаване на имота.

Раздел III

Управление на вещи общинска собственост

Чл. 29. (1) Кметът на Община Каварна управлява вещите, предназначени за осъществяване функциите на Общински съвет - Каварна и общинска администрация Каварна.

(2) Кметовете на кметства управляват вещите, предназначени за осъществяване функциите на кметствата.

(3) Ръководителите на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, управляват вещите, предназначени за осъществяване на функциите им.

(4) Предоставянето на вещи между отделните администрации и юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, се извършва със заповед на съответния ръководител.

(5) Поддържането и ремонтите на вещите, се извършва от лицата, които ги управляват в рамките на предвидените в бюджетите им средства.

Раздел IV

Надзор, актуване и отписване на имоти, общинска собственост

Чл. 30. (1) Община Каварна удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост.

(2) Актовете за общинска собственост се съставят за всички общински имоти, с изключение на посочените в чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

(3) Актовете за общинска собственост се съставят от длъжностно лице от отдел "Общинска собственост и икономическо развитие" по утвърден от Министъра на регионалното развитие и благоустройството образец.

(4) Актове за общинска собственост могат да се съставят и от друго длъжностно лице, определено от кмета на Община Каварна.

(5) Актовете за общинска собственост се подписват от актосъставителя, одобряват се и се утвърждават от кмета на Община Каварна.

(6) Актовете за общинска собственост се съставят в два екземпляра.

Чл. 31. Отдел "Общинска собственост и икономическо развитие" има следните основни функции и задачи с оглед съставянето на актовете за

общинска собственост и отразяване на промените по тях:

1. издирва и завзема незаетите от общината имоти и вещи - общинска собственост;

2. съставя актовете за общинска собственост на имотите и актовете за поправка на актовете за общинска собственост, отбелязва действията по управление или разпореждане с тях, както и отписването на имотите от актовете книги;

3. съхранява втория екземпляр от вписаните актове за общинска собственост, както и досиетата към тях;

4. създава и поддържа томове от Главния регистър за публичната общинска собственост и от Главния регистър за частната общинска собственост, съдържащи актовете, съставени от съответната администрация.

5. прави проверки и издава удостоверения за наличието или липсата на реституционни претенции към общински имоти.

6. издава удостоверения, че имотите са отписани от актовете книги за общинска собственост.

7. издава удостоверения за наличието или липсата на съставени актове за общинска собственост.

8. вписва в Службата по вписванията утвърдените актове за общинска собственост и актовете за поправка.

Чл. 32. Отдел "Общинска собственост и икономическо развитие" в Община Каварна изпраща преписи от вписаните актове за общинска собственост, в 7-дневен срок от вписването им, в Службата по геодезия, картография и кадастър - гр. Добрич, на областния управител и на лицата, на които е предоставен имота.

Чл. 33. (1) Главният регистър за публичната общинска собственост и Главният регистър за частната общинска собственост за имотите на Община Каварна са съставени от отделни томове.

(2) Към актовете за общинска собственост, описани в регистрите по ал. 1, се прилагат и съхраняват документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица и други данни, определени в наредбата по чл. 63, ал. 3 от ЗОС.

(3) Община Каварна публикува на интернет страницата си единен електронен регистър за публичната общинска собственост и за частната общинска собственост. Електронният регистър се поддържа в актуално състояние ежемесечно към 30 число на предходния месец от длъжностни лица или фирми, на които е възложено по съответния ред.

Чл. 34. (1) Когато актът за общинска собственост е съставен за имот, за който въз основа на представените доказателства се установи, че неправилно е актуван за общински, или основанието за актуването му е отпаднало, кметът на Община Каварна издава заповед за отписване на имота от актовете книги, по искане на собствениците, придружено с документи, доказващи собствеността.

(2) Когато имотът е престанал да бъде общинска собственост в резултат на разпореждане с него по реда на ЗОС или по реда на Закона за приватизация и следприватизационен контрол, върху акта за общинска собственост се прави

само отбелязване на настъпилите промени.

(3) След издаване на заповедите по ал. 1 или сключване на договорите по ал. 2, имотите се предават на собствениците им от длъжностни лица, определени от кмета на Община Каварна.

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

(5) 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.

(6) В случаите по ал. 5 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. Решението се изпраща на кмета на общината за отписване на имота. При отказ спорът за собственост се решава по съдебен ред.

Чл. 35. (1) Регистрите с актовете по чл. 32 са публични. Заинтересованите лица имат право на свободен достъп до данните в тях, освен ако данните не представляват класифицирана информация по смисъла на Закона за защита на класифицираната информация.

(2) Отдел "Общинска собственост и икономическо развитие" в Община Каварна е длъжен да дава справки по актовете за общинска собственост при поискване.

(3) Когато исканата справка не представлява фактическа трудност и не се налага издаването на служебно удостоверение, информацията по актовете за общинска собственост може да бъде и устна.

(4) Когато се налага справка по досието към акта за общинска собственост или се иска писмено удостоверение за наличието на определени документи или обстоятелства, лицето подава писмено искане за справка.

(5) В 2-седмичен срок от датата на подаване на искането по ал. 4 отдел "Общинска собственост и икономическо развитие" издават служебно удостоверение или копие от искания документ.

(6) Отдел "Общинска собственост и икономическо развитие" може да откаже исканата справка, при условие, че исканата информация ще застраши правата на трети лица, засяга лични данни, или представлява служебна тайна.

(7) Отдел "Общинска собственост и икономическо развитие" не предоставя информация за общинските имоти, ако същата е свързана с оперативната подготовка на актовете, няма самостоятелно значение и представлява мнения, препоръки, становища, консултации и предложения по управление и разпореждане с имотите.

(8) Отдел "Общинска собственост и икономическо развитие" предоставя информация на кмета на Община Каварна за състоянието на общинската собственост и за резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, в указан срок от кмета на Община Каварна.

(9) Въз основа на справките, кметът на Община Каварна, внася в Общински съвет - Каварна отчет за изпълнението на Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, за

състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление, по видове и категории обекти, едновременно с текущата годишна програма по чл. 8, ал. 9 от ЗОС.

Глава четвърта **РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ И ВЕЩИ, ЧАСТНА** **ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Раздел I **Общи разпоредби**

Чл. 36. (1) Предложенията за разпореждане с имоти - частна общинска собственост, се комплектоват от общинска администрация, с копие от акт за общинска собственост, скица от кадастралната карта, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър, скица извадка от действащия подробен устройствен план, данъчна оценка, информация за наличие на реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за собственост и вещни права.

(2) Всички разпореждания с общински имоти и вещи се извършват след решение на общинския съвет, освен ако законът предвижда друго.

Чл. 37. (1) При разпореждането с общинските имоти, докладите с проекти за решения се внасят в Общински съвет - Каварна от кмета на Община Каварна и общински съветници.

(2) Докладите за разпореждане се внасят със становище за законосъобразност от длъжностни лица, определени от кмета на Община Каварна.

(3) Докладите и проектите за решения по предходната алинея е необходимо да съдържат точни данни и характеристики за имота, предложение за пазарна цена и конкретен способ за разпореждане, съгласуват се от юрист на общинска администрация за законосъобразност и се внасят в три екземпляра .

Чл. 38. (1) Договорите, с които се извършва разпореждане с общински имоти и вещни права, се сключват в писмена форма от кмета на Община Каварна, както и в случаите на продажба на общински жилища на наемателите им, и се вписват по разпореждане на съдията по вписванията от Службата по вписвания, а при сделки с държавни имоти - по местонахождението на държавния имот.

(2) Договорите по предходната алинея се сключват след заповед на кмета на Община Каварна.

(3) В заповедта по ал. 2 се посочват всички плащания и действия, които следва да се извършат от двете страни по сделката.

(4) Заповедта се изпраща на адресата по пощата с обратна разписка или се получава лично или чрез пълномощник от отдел „Общинска собственост и икономическо развитие”.

(5) В случай че заповедта не бъде получена в шестмесечен срок от нейното издаване, заповедта се отменя и преписката се прекратява.

(6) Плащанията следва да се направят в двумесечен срок от получаване на заповедта, не по-късно от шест месеца от нейното издаване и в срока на

валидност на оценката. При неплащане в указания срок, заповедта се отменя с нова заповед, а преписката се прекратява.

Чл. 39. (1) Разпореждането с общински имоти и вещни права се извършва по пазарни цени, определени от Общински съвет - Каварна по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

(2) Разпореждането не може да се извършва по цена по-ниска от цената по ал. 1, освен когато в закон е предвидено друго.

(3) Когато пазарната цена определена от Общински съвет - Каварна е по-ниска от данъчната оценка, сделката се сключва по данъчната оценка, без последващо решение.

(4) Когато разпореждането с общински имоти и вещни права се извършва от кмета на Община Каварна без решение на Общински съвет - Каварна, договорите се сключват по цени, одобрени с решение на Общински съвет - Каварна.

(5) Разпореждането с общински имоти и вещни права се извършва по пазарни цени, актуални и валидни към момента на сключване на договора.

Чл. 40. (1) В капитала на търговски дружества могат да се внасят само нежилищни имоти или ограничени вещни права върху тях - частна общинска собственост, след решение на Общински съвет - Каварна.

(2) Оценката на имотите по ал. 1 се извършва по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон.

(3) Решенията на Общински съвет - Каварна по ал. 1 се вземат с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници.

Чл. 41. (1) Продажбата на вещи, които не са необходими за дейността на Община Каварна, се осъществява от кмета на Община Каварна, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2) Замяната на вещи става с договор, сключен с кмета на Община Каварна по реда и условията на Закона за задълженията и договорите, след решение на Общински съвет - Каварна.

(3) Учредяване на възмездно право на ползване върху вещи се предоставя от кмета на Община Каварна със заповед и договор след решение на Общински съвет - Каварна.

(4) Учредяване на безвъзмездно право на ползване върху вещи се предоставя от кмета на Община Каварна със заповед и договор, след решение на Общински съвет - Каварна, прието с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници.

(5) Разпореждането с вещи се извършва по пазарни цени, актуални и валидни към момента на сключване на договора.

Чл. 42. (Отм. - Решение № 409 от 25.10.2017 г. на Административен съд – Добрич, в сила от 17.11.2017 г.)

Чл. 43. (1) Лицата, направили предложение за разпореждане с общински имот или вещно право, заплащат на Община Каварна разходите по изготвяне и актуализация на пазарните оценки от оценители, посочени от Община Каварна, когато разпореждането ще се реализира чрез търг или конкурс.

(2) Приобретателите или новите собственици възстановяват стойността на разходите, направени от Община Каварна за изготвяне на оценката на имота

или вещта, промяна на ПУП и попълване на имота в кадастралната карта.

Раздел II

Видове сделки по разпореждане с общински имоти

Продажба

Чл. 44. (1) Продажбата на общински имоти се извършва след решение на Общински съвет - Каварна от кмета на Община Каварна чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2) При продажбата на общински имоти към докладите и проектите за решения в условия на публично оповестен конкурс се прилагат и конкурсни книжа за одобряване от Общински съвет- Каварна.

(3) По решение на Общински съвет - Каварна при назначаването на комисия в търговете и конкурсите могат да се включват и общински съветници.

(4) Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс, кметът на Община Каварна издава заповед и сключва договор със спечелилия конкурса.

Чл. 45. (1) Продажбата на общински имот, представляващ урегулиран поземлен имот или поземлен имот в урбанизираната територия на Община Каварна, върху който физически или юридически лица притежават законно построена сграда, се извършва от кмета на общината, без решение на Общински съвет - Каварна и без търг или конкурс.

(2) Продажбата по ал. 1 може да се реализира и в случаите, когато сградата е законно построена на етап „груб строеж“ със заверена кота „било“ или кота „корниз“. Заверката се удостоверява с протокол по чл. 181 от Закона за устройство на територията.

(3) Продажба по предходните алинеи може да се извърши и върху идеални части от поземлени имоти, на собствениците на обекти в законно построени сгради.

(4) Собствениците на жилища и други обекти в етажна собственост, притежаващи идеални части от правото на строеж върху общинска земя, могат да придобият съответната идеална част от правото на собственост върху земята, при условие, че за сградата е отреден поземлен имот или урегулиран поземлен имот.

(5) Заявленията на лицата по предходните алинеи за закупуване се подават до кмета на Община Каварна. Към тях се прилагат:

1. договор за учреденото право на строеж или удостоверение за признато право на строеж в случаите по § 6 от преходните правила на Закона за собствеността;

2. документ за собственост върху сграда или обект в сграда, или констативен акт от общинската администрация от отдел „Устройство на територията и инвестиции“, че сградата е завършена в груб строеж;

3. документ за законно учредено право на строеж на роднини по права линия, ако е налице такава;

4. удостоверение за наследници;

5. разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа;

6. удостоверение за вписване, отбелязване и заличаване от службата по вписванията за сградата или обекта.

(6) При промяна на обстоятелствата, свързани със собствеността, лицата по ал. 4 са длъжни да представят актуални удостоверения и декларации.

(7) Общинска администрация служебно прилага към преписката документите, посочени в чл. 45, ал. 5.

(8) Продажбата се извършва от кмета на Община Каварна, който издава заповед и сключва договор.

Чл. 46. (1) В случаите на чл. 45, правото на собственост върху поземления имот се продава по пазарна цена, определена с решение на Общински съвет - Каварна.

(2) Когато по влязъл в сила подробен устройствен план или по Общия устройствен план, е възможно надстрояване, или пристрояване на съществуващата сграда, в цената на земята по ал. 1 или ал. 2, се включва и пазарната стойност на правото на строеж за разликата между законно реализираното застрояване и параметрите на застрояване за съответната зона по Общия устройствен план.

(3) От цената по ал. 1 и ал. 2, се приспада цената на законно реализираното право на строеж. Това не се прилага когато правото на строеж е учредено безвъзмездно.

Чл. 47. Когато от имот, върху който е учредено право на строеж на едно или повече лица, са образувани няколко урегулирани поземлени имота, се продава само съответния урегулиран поземлен имот, върху който е построена сградата.

Чл. 48. Когато от имота, върху който е реализирано право на строеж, могат да се образуват два или повече урегулирани поземлени имота, се прави служебно изменение на подробния устройствен план. Продава се урегулирания поземлен имот, върху който е построена сградата.

Чл. 49. Продажба на общински имот може да се извърши без търг или конкурс след решение на Общински съвет - Каварна, по искане на инвеститор, получил сертификат за клас инвестиция по Закона за насърчаване на инвестициите (ЗНИ), с местонахождение на инвестицията на територията на Община Каварна. Продажбата се извършва по цена, определена от Общински съвет - Каварна. В тези случаи в договора за продажба изрично се посочва, че инвеститорът не може да се разпорежда с придобитите имоти в полза на трети лица за сроковете, предвидени в ЗНИ.

Чл. 50. (1) Продажбата на гаражи и паркоместа се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2) Продажбата на гаражи и паркоместа на настанените в тях по административен ред наематели се извършва без търг или конкурс, след решение на Общински съвет - Каварна.

(3) Гаражи и паркоместа могат да се продават на настанените по административен ред в тях, ако са били наематели не по-малко от 2 години без прекъсване.

Чл. 51. Продажбите се извършват с договор, сключен от кмета на Община Каварна, след издадена от него заповед и извършени плащания по

заповедта за цена, данъци, такси и режийни разноски.

Дарение

Чл. 52. (1) Дарение на общински имоти или вещни права може да се извърши след решение на Общински съвет - Каварна, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.

(2) Въз основа на решението по предходната алинея кметът на Община Каварна сключва договор.

Прекратяване на съсобственост

Чл. 53. (1) Съсобствеността върху имоти между община Каварна и физически или юридически лица се прекратява чрез:

1. доброволна делба;
2. съдебна делба;
3. продажба на частта на общината на съсобствениците;
4. замяна на частта на общината с друг равностоеен имот;
5. изкупуване от общината на частта на съсобствениците;
6. дарение.

(2) Доброволната делба се осъществява чрез:

1. даване или получаване в дял на реални части от имота;
2. получаване собствеността на целия имот от един от съсобствениците с парично уравниване дела на останалите съсобственици, когато имотът е реално неподеляем.

(3) Съсобствеността върху имоти между община Каварна и физически или юридически лица, се прекратява по предложение на съсобствениците до кмета на общината или по инициатива на кмета на Община Каварна, с решение на Общински съвет - Каварна.

(4) В тримесечен срок след влизане в сила на решението на общинския съвет по ал. 1, т. 3 кметът на Община Каварна издава заповед за прекратяване на съсобствеността. Със заповедта се определя дължимите суми по сделката и условията на плащането им. Заповедта се връчва на другите съсобственици по реда на ГПК.

(5) След плащане на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски и други суми по сделката в посочения в заповедта срок. Кметът на Общината сключва договор.

(6) Когато плащането от страна на съсобственик не се извърши в определения срок, съответния съсобственик губи правата си по решението на общинския съвет и по заповедта и производството по продажбата се прекратява.

Право на строеж, надстрояване и пристрояване

Чл. 54. (1) Правото на строеж се учредява по решение на Общински съвет - Каварна след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс,

съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план .

(2) Правото на строеж се учредява възмездно или безвъзмездно, безсрочно или за определен срок.

(3) С решението си Общинският съвет - Каварна може да разреши в условията на търга или конкурса цената на правото на строеж, или част от нея да се заплати с предоставяне в собственост на обекти в новопостроената сграда или други готови обекти, собственост на лицето, в полза, на което е учредено правото на строеж, или то да изгради за своя сметка и предостави в собственост друг обект за нуждите на общината.

(4) Стойностите на обектите, предоставени в собственост на общината или определени за изграждане в полза на общината, не може да бъде по-малка от цената на учреденото право на строеж или на съответната част от него.

(5) По решение на Общински съвет - Каварна в комисиите по търговете и конкурсите могат да се включват и общински съветници.

(6) Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс, кметът на Община Каварна издава заповед и сключва договор със спечелилия конкурс.

(7) Общинският съвет - Каварна прогласява погасеното по давност право на строеж при условията на чл. 67, ал. 1 от ЗС. Решението на Общинския съвет - Каварна се взема по доклад на кмета на Община Каварна, въз основа на протокол от комисия, включваща в своя състав служители от отделите: "Общинска собственост и икономическо развитие", "Правно, административно и информационно обслужване" и "Устройство на територията и инвестиции", която да установи, че е изтекъл петгодишния законов срок от сключването на договора и няма започнало фактическо строителство в имота въз основа на одобрени архитектурни проекти, издадени разрешения за строеж и протокол за строителна линия и ниво. Към доклада се прилагат документите по чл. 36 от Наредбата.

Чл. 55. Когато Община Каварна е учредила право на строеж, пристрояване или надстрояване и преди заверка от специализираните органи на кота "било" на строежа, са одобрени изменения в работните проекти, които водят до промяна в разгънатата застроена площ на обекта и промяна в обема на учреденото право на строеж, за разликата в площта кметът на Община Каварна издава заповед и сключва анекс към договора с решение на общинския съвет.

Чл. 56. Право на строеж за обекти под и над улица и други открити пространства, представляващи недвижими имоти, публична общинска собственост, се учредява по решение на Общински съвет Каварна след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, въз основа на влязъл в сила план за застрояване и съгласуван идеен инвестиционен проект.

Чл. 57. Възмездно право на строеж може да се учреди без публичен търг или публично оповестен конкурс след решение на Общински съвет - Каварна:

1. на инвеститор, получил сертификат за клас инвестиция, с местонахождение на инвестицията на територията на Община Каварна, по предложение на инвеститора, В тези случаи правото на строеж се учредява по цени, одобрени от Общински съвет Каварна. В тези случаи в договора за учредяване право на строеж изрично се посочва, че инвеститорът не може да се разпорежда с придобитото вещно право в полза на трети лица за сроковете,

предвидени в ЗНИ.

2. за изграждането или разширението на площадкови енергийни обекти или на части от тях, по искане на съответното енергийно предприятие и съобразно предвижданията на подробен устройствен план.

3. на юридически лица на бюджетна издръжка;

4. на религиозни институции, регистрирани съгласно Закона за вероизповеданията, или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири;

5. на други лица, определени със закон;

6. решението на общинския съвет по този член се приема с мнозинство три четвърти от общия брой съветници. Въз основа на решението кметът на общината сключва договор.

Чл. 58. (1) Право на строеж на граждани с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в Наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС, за строеж на жилищна сграда се учредява със заповед на кмета на Община Каварна по цени, определени от Общински съвет - Каварна.

(2) При условията и по реда на ал. 1 се учредява право на строеж и на лицата правоимащи по Закон за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове.

Чл. 59. Безвъзмездно право на строеж, пристрояване и надстройкаване, може да се учреди без търг или конкурс, след решение на Общински съвет - Каварна 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 обреди и служби, за храмове и манастири;

Чл. 60. (Изм. - Решение № 127 от 29.03.2017 г. на Административен съд - Добрич, в сила от 06.07.2018 г.) Безвъзмездно право на строеж, пристрояване и надстройкаване може да се учреди без търг или конкурс след решение на Общински съвет - Каварна, прието с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници.

Чл. 61. (1) Право на надстройкаване и пристрояване за самостоятелни обекти или етажи, върху общински сгради, или върху сгради, частна собственост, построени върху общински имот, се учредява на трети лица с решение на Общински съвет - Каварна, след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план съгласуван идеен инвестиционен проект.

(2) В случаите по ал. 1, когато сградите са частна собственост, надстройкаването и пристрояването се учредява при условията на чл. 183, ал. 2 и 3 от ЗУТ.

Чл. 62. (1) Право на надстройкаване и пристрояване за самостоятелни обекти или етажи върху сгради, собственост на физически или юридически лица, построени върху общински имоти, се учредява с решение на Общински

съвет - Каварна, без търг или конкурс, от кмета на Община Каварна, на собственика на сградата, както и на собственици на жилища и други обекти в сгради, етажна собственост, или на техни сдружения, при условията на чл. 183, ал. 2 и 3 от ЗУТ.

(2) Когато надстрояването или пристрояването не води до обособяването на самостоятелен обект, правото на надстрояване или пристрояване се учредява на собственика на основния обект, без решение на Общински съвет - Каварна, без търг или конкурс, от кмета на Община Каварна, при условията на чл. 183, ал. 2 и 3 от ЗУТ.

Чл. 63. (1) Право на пристрояване за свързване на срещуположни сгради под и над улица и други открити пространства, се учредява от кмета на Община Каварна по решение на Общински съвет - Каварна, без търг или конкурс, въз основа на влязъл в сила план за застрояване и съгласуван идеен инвестиционен проект.

(2) Правото на пристрояване по ал. 1 се учредява на собствениците на срещуположните сгради, които се предвижда да се свържат.

(3) Право на пристрояване под улица и други открити пространства, се учредява от кмета на Община Каварна по решение на Общински съвет - Каварна, без търг или конкурс, въз основа на влязъл в сила план за застрояване и съгласуван идеен инвестиционен проект на собственика на сградата.

Чл. 64. В случаите, когато със специализирани подробни устройствени планове се предвижда изграждането на подземни площадкови обекти на техническата инфраструктура под улична регулация, правото на строеж се учредява възмездно от кмета на Община Каварна, както следва:

1. на енергийни предприятия - с решение на Общински съвет - Каварна, без търг или конкурс, на базата на пазарна оценка, определена с решение на Общински съвет Каварна;

2. на оператори, предоставящи електронни съобщителни услуги/или мрежи - по решение на Общински съвет - Каварна, след публичен търг или публично оповестен конкурс.

Право на ползване

Чл. 65. (1) Право на ползване се учредява възмездно или безвъзмездно за срок до 10 години, върху общински сгради и общински обекти или части от тях, след решение на Общински съвет - Каварна, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, със заповед и договор от кмета на Община Каварна.

(2) Когато правото на ползване се учредява върху сграда в самостоятелен поземлен имот, ползването се учредява и върху имота.

(3) Когато правото на ползване се учредява върху сграда, която не се запазва като елемент на плана за застрояване, ползването се учредява под условие.

(4) Докладите до Общински съвет - Каварна се придружават с документите, посочени в чл. 36.

Чл. 66. (1) Правото на ползване се учредява възмездно за срок до 10 години след решение на Общинския съвет - Каварна, без публичен търг или

конкурс:

1. на основния пощенски оператор, при условията на чл. 30 от Закона за пощенските услуги;

2. на титуляря на разрешение за търсене и/или проучване на подземни богатства за срока на разрешението;

3. на лицата по Закона за физическото възпитание и спорта;

4. на инвеститор, получил сертификат за клас инвестиция, по предложение на Българската агенция за инвестиции;

5. на други лица, определени със закон.

(2) Докладите до Общински съвет - Каварна се придружават с документите, посочени в чл. 36 и документ, удостоверяващ качеството на лицето по ал. 1.

Чл. 67. Правото на ползване се учредява възмездно, чрез търг или конкурс, с решение на Общински съвет - Каварна на лицата по Закона за виното и спиртните напитки, за срок не по-малък от 35 години.

Чл. 68. Правото на ползване се учредява възмездно, без търг или конкурс, с решение на Общински съвет - Каварна на концесионера, върху земята в обсега на концесията, за срока на концесията.

Чл. 69. Правото на ползване се учредява безвъзмездно с решение на Общински съвет - Каварна взето с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници.

Чл. 70. (1) Правото на ползване се учредява безвъзмездно, без конкурс, с решение на Общински съвет - Каварна, за срок до 10 години:

1. на инвеститор, получил сертификат за клас инвестиция, по предложение на Българската агенция за инвестиции;

2. за осъществяване на дейности от звената на бюджетна издръжка;

3. за осъществяване на здравни, социални, образователни и други хуманитарни дейности, извършвани от сдружения с нестопанска цел в обществена полза;

4. за клубна дейност на организации на пенсионери и организации на лица с увреждания;

5. на лица, рекултивирали със собствени средства общински земи като земеделски;

6. на други лица, определени със закон или с решение на общинския съвет.

(2) Докладите до Общински съвет - Каварна се придружават с документите, посочени в чл. 36 и документ, удостоверяващ качеството на лицето по ал. 1.

Замяна

Чл. 71. (1) Замяна на общински имот, или на част от имот, на право на строеж върху общински имот, или на идеална част от право на строеж, както и на учредено в полза на общината право на строеж, с части от имот или от право на строеж върху имот - собственост на физически или юридически лица, може да се извършва:

1. при прекратяване на съсобственост върху имоти между общината и съсобствениците;

2. когато имотите, частна собственост, предмет на замяна, са предвидени по действащ подробен устройствен план за изграждане на обекти - публична общинска собственост и са единствено жилище на собственика по смисъла на чл. 29, ал. 5 от ЗОС;

3. за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;

4. между общината и друга община или между общината и държавата;

5. и в други случаи - при условия и по ред, определени в закон.

(2) Имоти, право на строеж, както и части от тях, могат да бъдат обект на разпореждане и придобиване чрез замяна, само ако са включени в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

(3) Замяната по ал. 1 се реализира по реда и условията на чл. 40, ал. 3, ал. 4 и ал. 8 от ЗОС.

Чл. 72. (1) В изпълнение на приети от Общински съвет - Каварна социални програми, замяна на общински жилища срещу жилищни имоти на физически лица се извършва при следните условия:

1. влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на социални жилища;

2. жилищните имоти, собственост на физически лица, да попадат в обхвата на плана;

3. общинските жилища да са свободни и предназначени за замяна с решение на Общинския съвет - Каварна;

4. жилищните имоти да са включени в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

(2) Замяна по ал. 1 може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице, с едно общинско жилище.

(3) Замяната се извършва по данъчна оценка на заменяните жилищни имоти.

(4) Замяната по ал. 1 се реализира по реда на чл. 40, ал. 3, ал. 4 и ал. 8 от ЗОС.

Чл. 73. (1) Не се допускат замени:

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

2. на общински урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство, срещу нежилищни имоти;

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. на общинско жилище срещу нежилищен имот, частна собственост;

5. в други случаи, определени в закон.

(2) При наличие на заявления за замяна на един и същ общински имот от две или повече лица, разпореждането се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Раздел III

Сделки по Закона за устройство на територията

Чл. 74. (1) Кметът на Община Каварна сключва в писмена форма предварителните и окончателните договори за прехвърляне право на собственост на поземлени имоти или на реални части от тях, при промяна на границите на съседни поземлени имоти.

(2) Предварителните договори по ал. 1 се сключват след решение на Общински съвет – Каварна.

(3) Предварителните договори се сключват въз основа на проект за изменение на плана за регулация, приет от експертния съвет по устройство на територията.

(4) Екземпляр от сключения предварителен договор се изпраща служебно за произнасяне на органа, компетентен да одобри проекта за изменение на плана за регулация.

(5) В срок от 20 дни от сключване на предварителния договор се издава заповед за одобряване на проекта за изменение на плана за регулация от компетентния орган. Копие от заповедта се изпраща на кмета на Община Каварна за сключване на окончателен договор.

Чл. 75. (1) Кметът на Община Каварна сключва в писмена форма предварителните и окончателните договори за прехвърляне право на собственост и определяне идеалните части на съсобственост, при създаване на съсобствени поземлени имоти.

(2) Идеалните части на съсобственост на общината в създадените съсобствени имоти не могат да бъдат по-малки от съотношението между площта на общинския имот и площта на образувания съсобствен имот.

(3) Предварителните договори се сключват след решение на Общински съвет – Каварна.

(4) Договорите по ал. 1, се сключват по реда на ал. 3 - 5 на чл. 74 от Наредбата.

Чл. 76. Кметът на Община Каварна сключва в писмена форма договорите за изкупуване на поземлени имоти или на реални части от тях, предвидени с подробен устройствен план за изграждане на обекти - публична общинска собственост, предложени по реда на чл. 199 от ЗУТ.

(2) Договорите се сключват след решение на Общински съвет – Каварна.

(3) Цената на изкупуване не може да надвишава оценката, определена по реда на чл. 39 от Наредбата.

(4) Кметът на Община Каварна отказва изкупуването на имота, когато не е включен в Годишната програма по чл. 8, ал. 9 от ЗОС, или предложената цена не съответства на изискванията на ал. 3.

(5) Изкупуването на реални части от имоти по реда на чл. 199 от ЗУТ, може да се извърши едновременно със сключване на сделките по чл. чл. 77, 78 и 80 от Наредбата.

Чл. 77. (1) Кметът на Община Каварна сключва в писмена форма договорите за доброволно прилагане на подробните устройствени планове по

§8, ал. 2, т. 1 от Преходните разпоредби на ЗУТ, без решение на общинския съвет.

(2) В случаите когато планът се прилага чрез създаване на съсобственост в урегулирания поземлен имот, се спазват изискванията на чл. 78, ал. 2 от Наредбата

(3) Договорите по ал. 1 се сключват с всички собственици в урегулирания поземлен имот, или с един или няколко от тях, с писмено съгласие на останалите.

(4) В случаите по ал. 1, когато урегулиран поземлен имот е отреден за имоти, собственост на общината и на физически или юридически лица, доброволното прилагане на плана чрез продажба на общинския имот, се осъществява след решение на Общински съвет - Каварна,

Чл. 78. (1) Кметът на Община Каварна учредява право на строеж, върху съсобствени имоти, с решение на Общински съвет - Каварна и без провеждане на търг или конкурс, на основание чл. 183, ал. 3 от ЗУТ.

(2) Цената на правото на строеж за общинската част от имота, може да се заплати и чрез предоставяне в собственост на обекти в новопостроената сграда или други готови обекти.

(3) Процедурата по ал. 1 започва по предложение на съсобственик, в което са посочени начина на заплащане и субекта, на който да се учреди правото на строеж. Субектът може да бъде както съсобственик, така и трето лице, с което съсобствениците са сключили предварителен договор за учредяване право на строеж. Към предложението се прилагат документи за собственост, актуална скица за имота и сключеният предварителен договор с третото лице,

(4) Пазарната оценка и предложеният пазарен процент на обезщетение, изготвени от оценител, се докладват от кмета на Община Каварна до Общински съвет - Каварна, който определя процента на обезщетение.

(5) Комисия, назначена със заповед на кмета на Община Каварна, въз основа на съгласуван идеен инвестиционен проект и площообразуване за бъдещата сграда, определя конкретните обекти, които се предоставят в собственост на Община Каварна. Когато обектите са в друга сграда, не могат да бъдат по-малки по площ и с по-ниска пазарна стойност от обектите в бъдещата сграда.

(6) В случаите, когато правото на строеж по ал. 1 се учредява на трети лица, договарът се сключва в нотариална форма.

Чл. 79. Кметът на Община Каварна дава в писмена форма съгласие по чл. 183, ал. 2 от ЗУТ за надстрояване или пристрояване на сгради етажна собственост, в които Община Каварна притежава обекти в собственост след решение на общинския съвет.

Чл. 80. (1) Когато с проекта за преустройство на сграда етажна собственост, в която Община Каварна притежава обекти, се предвижда присъединяване на обща част към самостоятелен обект или създаване на самостоятелен обект от обща част, кметът на Община Каварна сключва писмен договор за прехвърляне на собственост с останалите собственици в етажната собственост.

(2) Цената по договора за прехвърляне на собственост по ал. 1 не може да бъде по-ниска от пазарната.

Чл. 81. (1) Кметът на Община Каварна или упълномощено от него лице, може със заповед да учредява право на преминаване през общински поземлени имоти по реда на чл. 192, ал. 3 от ЗУТ.

(2) Правото на преминаване по ал. 1 се учредява въз основа на становище на общинския експертен съвет по устройство на територията и на оценителен протокол на комисията по чл. 210 от ЗУТ.

Чл. 82. (1) Кметът на Община Каварна със заповед може да учредява право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през общински поземлени имоти по реда на чл. 193 от ЗУТ.

(2) Правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура по ал. 1 се учредява въз основа на становище на общинския експертен съвет по устройство на територията и на оценителен протокол на комисията по чл. 210 от ЗУТ.

Глава пета **УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ** **ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

Раздел I

Управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд

Чл. 83. Община Каварна придобива земеделски земи и ограничени вещни права върху тях по следните способы:

1. Възстановяване по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

2. Придобиване след изтичане на 10 годишния давностен срок по чл. 19 от ЗСПЗЗ.

3. Придобиване на собственост на земеделски земи, които не принадлежат на граждани, юридически лица и държавата (чл. 25 от ЗСПЗЗ).

4. Придобиване възмездно или безвъзмездно по силата на закон, съдебно решение, по завещание или чрез правни сделки.

Чл. 84 (1) Кметът на Община Каварна отправя предложение за разделяне или обединяване на имоти от общински поземлен фонд до Общинския съвет - Каварна.

(2) Предложението се комплектова от общинска администрация, с копие от акт за общинска собственост, скица от кадастралната карта, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър и скица – проект за разделение или обединение.

(3) След разглеждане на предложението по ал. 2, Общинският съвет - Каварна дава съгласие за разделяне или обединение на имотите от общинско поземлен фонд.

(4) Разделяне или обединение на мери и пасища се извършва с решение на Общински съвет - Каварна като кметът на община Каварна отправя предложение за разделяне или обединение на имоти от общинския поземлен

фонд с начин на трайно ползване – мери и пасища при спазване на условията на чл. 8, ал. 1 от ЗОС и чл. 78а, ал. 1 от ППЗСПЗЗ.

(5) Промяна на начина на трайно ползване на мери и пасища се извършва с решение на Общински съвет - Каварна за изразяване на съгласие за промяна на начина на трайно ползване при спазване на условията и реда на чл. 25, ал. 9 и чл. 87 от ППЗСПЗЗ.

(6) Документите към заявлението до Общинска служба „Земеделие и гори” се комплектоват от общинска администрация с решението по предложението до общинския съвет, копие от акта за собственост, скица от кадастралната карата, издадена от служба по геодезия и картография, становище от РИОСВ.

Чл. 85. (1) Земите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

1. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години;

2. Минималният срок за отдаване под аренда е 5 години;

3. Срокът на договора за създаване и отглеждане на трайни насаждения се определя от продължителността на периода за създаване и отглеждане на отделните видове трайни насаждения съгласно приложенията към чл. 5 от Наредбата за базисните цени на трайните насаждения (ДВ бр. 107/2000год.).

(2) Земите по ал. 1 могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс:

1. когато са заети с трайни насаждения;

2. когато не са били използвани две или повече стопански години, установено с констативен протокол на общинска администрация;

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

4. в други случаи, определени в закон.

(3) Маломерни имоти от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс. Когато има повече от един кандидат за наемане на един имот по реда на ал. 2 и 3, се провежда търг или конкурс по реда на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на Общински съвет - Каварна. Договорът за наем със спечелилия участник се сключва от кмета на Община Каварна при условията на Наредбата за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество на Община Каварна.

(4) Общинският съвет - Каварна със свое решение, по предложение на кмета на Община Каварна, определя земите по ал. 1.

(5) В решенията по алинея 4, земите се описват по землище, номер на имота, начин на трайно ползване, категория, площ в декари и размер на годишната наемна цена на единица площ.

(6) Начална конкурсна/тръжна цена за провеждане на търгове и конкурси със земи от Общинския поземлен фонд се определят с решение на Общински съвет - Каварна. Цената не може да бъде по-ниска от размера на средното годишно рентно плащане за землището на територията на Община Каварна.

(7) Решенията на Общински съвет - Каварна по алинея 4 се обявяват в електронната страница на Община Каварна, в един местен и един регионален вестник и се съобщават на населението от кмета на Община Каварна и кметовете на кметствата с обявление, поставено на видими места в сградата на общинска администрация и помещенията на кметството.

(8) Ползвателите на земеделските земи по ал. 1, 2 и 3 са длъжни да представят в общинската служба по земеделие копие от договорите за наем или аренда.

(9) Земите, отдадени под наем по реда на ал. 1, 2 и 3 се ползват според тяхното предназначение. При ползване на земята наемателят е длъжен да не уврежда почвата и да спазва санитарно-хигиенните, противопожарните и екологичните норми.

(10) Общински земеделски земи, включени в строителните граници на населените места, се отдават под наем по реда на чл. 18 от Наредбата.

Чл. 86. (1) Замяна на земеделски земи от общинския поземлен фонд със земеделски земи на граждани и юридически лица се допуска по изключение при парична равностойност на имотите, определена по реда на наредбата по чл. 36, ал. 2 ЗСПЗЗ, когато:

1. е способ за прекратяване на съсобственост;
2. е единствен способ за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;
3. имотите, предмет на замяна, са включени в проект за уедряване по чл. 37е и 37з от ЗСПЗЗ.

(2) За подготовка на замяната се подава заявление от заинтересованите лица до кмета на Община Каварна от общинския поземлен фонд при спазването на законовите изисквания, което съдържа:

1. основанието за извършване на замяната, съгласно ал. 1;
2. документите, удостоверяващи правото на собственост върху имота - обект на замяната;
3. скица на съответния земеделски имот - издадени от съответното териториално звено на Агенцията по геодезия, картография и кадастър по реда на ЗКИР;
4. оценките на имотите, предмет на замяната, определени по реда на наредбата по чл. 36, ал. 2 ЗСПЗЗ;
5. мотивирано становище на общинската служба по земеделие.

(3) Договорът за замяната по ал. 1 се сключва от кмета на община Каварна по реда на ЗОС, след като Общинският съвет - Каварна постанови решение за осъществяването на сделката. Договорът се вписва в службата по вписванията по местонахождение на имота от общинския поземлен фонд за сметка на заявителя. Нотариална форма не е необходима. Копие от договора се представя в общинската служба по земеделие за отразяване промяната на собствеността.

(4) Замените по този член се извършват след приключване на процедурите по обезщетяване на собствениците или техните наследници по реда на чл. 10б от ЗСПЗЗ.

Чл. 87. (1) Собствеността на Община Каварна върху мерите и пасищата е

публична.

(2) Мерите и пасищата по ал. 1, могат да се отдават под наем или под аренда за целите на чл. 41 от Закона за подпомагане на земеделските производители само на земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни, за срок 5 години. По искане на арендатора или наемателя договорът може да се сключи и за по-кратък срок.

(3) Отдаването на мерите и пасищата по ал. 1 се извършва с решение на Общински съвет - Каварна по реда на чл. 37и - 37о от ЗСПЗЗ по предложение на кмета на Община Каварна.

Чл. 88. (1) Промяна на предназначението на мерите и пасищата по чл. 25, ал. 3 до ал. 7 от ЗСПЗЗ от публична в частна общинска собственост се допуска по изключение за:

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

2. инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции по Закона за насърчаване на инвестициите;

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

(2) Промяната на предназначението по ал. 1 се извършва с решение на Общински съвет Каварна при спазване на условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи и в съответствие с разпоредбите на чл. 25, ал. 3 до ал. 7 от ЗСПЗЗ.

Чл. 89. (1) Общинският съвет, по доклад на кмета на Община Каварна, определя земите, които могат да послужат за обезщетяване на собствениците или техните наследници.

Глава шеста

ПРЕМАХВАНЕ НА СГРАДИ, ПОСТРОЙКИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Чл. 90. (1) Общински сгради, постройки и съоръжения се премахват със заповед на кмета на Община Каварна, когато това е предвидено по действащ ЗРП и новото строителство е предстоящо.

(2) Общински сгради, постройки и съоръжения, освидетелствани по реда на чл. 195 от Закона за устройство на територията, се премахват със заповед на кмета на Община Каварна.

Глава седма

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 91. Лицата, които повреждат общински имоти, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс на Република България, се

наказват по тази наредба, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

Чл. 92. (1) Лицата, които без договор за наем или аренда обработват земеделска земя-общинска собственост, се наказват със сума, равна на трикратния размер на наема определен с решение на Общински съвет - Каварна, а реколтата се конфискува в полза на Община Каварна.

(2) При повторно нарушение сумата е равна на петкратния размер на наема.

Чл. 93. (1) За нарушение на тази наредба се налага административно наказание - до 500 лева, освен ако със закон не е предвидено друго.

(2) Наемател на общински имот, който наруши забраната за неговото пренаемане, се наказва със сума от 100 лева.

(3) Който без законно основание завземе общински имот, се наказва със сума от 500 лева.

(4) При повторно нарушение на наредбата по предходните алинеи, на лицата се налага наказание в двоен размер.

Чл. 94. Актовете за установяване на нарушенията се съставят от кмета на Община Каварна или от определени от него длъжностни лица, както и от кметовете на кметства.

Чл. 95. За актове, съставени от длъжностни лица на общинска администрация, наказателните постановления се издават от кмета на Община Каварна.

Чл. 96. Административно-наказателното производство за нарушенията се извършва по реда на ЗАНН.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. "Жилищен имот" е жилище (жилищна сграда или обособен жилищен обект в сграда), право на строеж за жилище, и застроен или незастроен урегулиран поземлен имот, отреден за жилищно строителство.

2. "Общински поземлен фонд" са всички земеделски земи, общинска собственост, извън строителните граници на населените места.

3. „Прогласяване погасеното по давност право на строеж” е декларативно оповестяване на заличаването на правата и задълженията възникнали при учреденото правото на строеж.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Тази наредба отменя Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 4 по протокол № 21 от 27.01.2009 г. на Общинския съвет на община Каварна, изменена с Решение № 137 по протокол № 23 от 31.03.2009 г., изменена и допълнена с Решение № 23 по протокол № 35 от 26.02.2010 г., изменена и допълнена с Решение № 204 по протокол № 17 от 18.12.2012 г., допълнена с Решение № 153 по протокол № 28 от 16.12.2013 г., изменена с Решение № 39 по протокол № 32 от 1.04.2014 г. изменена с Решение № 30 по протокол № 40 от 31.03.2015 г., изменена с

Решение № 54 по протокол № 42 от 26.05.2015 г.

§2. Разпоредбите на тази наредба се прилагат, доколкото не противоречат на нормативен акт от по-висок ранг.

§3. Настоящата наредба се издава на основание чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

§4. Указания по прилагането на Наредбата, както и контролът по нейното изпълнение, се възлага на кмета на Община Каварна.

§5. Настоящата наредба влиза в сила от 01.08.2016 г.

§6. Започналите процедури по управление и разпореждане с общинско имущество до влизане на настоящата наредба се довършват и приключват по реда на отменената наредба.

КРАСИМИР КРЪСТЕВ (П)

Председател на Общински съвет –Каварна