

На основание чл. 26, ал. 2 от Закона за нормативните актове, Община Бойчиновци публикува проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за реда за управление и разпореждане с общински жилища и мотивите към него.

На заинтересованите лица се предоставя възможност, в законоустановения 30-дневен срок от датата на публикуване, да направят своите предложения и становища по предложения проект на електронен адрес: kmet@boychinovtsi.bg или в сградата на общината, стая № 101, тел. за контакт: 09513 2236 вътр. 40

Дата на публикуване 19.04.2023 г.

Краен срок за предоставяне на становища 22.05.2023 г.

ПРОЕКТ

Наредба за изменение и допълнение на НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА (Приета с Решение № 99 от Протокол № 17 от 31.03.2005 година на Общинския съвет Бойчиновци, изм. Решение № 191 от 22.04.2019г. по адм. дело № 107/2019г, в сила от 09.05.2019г.)

1. В глава втора се създава нов Раздел IV „Условия и ред за отдаване под наем на свободни жилища по пазарни цени“:

Чл. 33. (Изм. с Решение на ОбС Бойчиновци от г.) Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, свободните жилища за отдаване под наем могат да се отдават под наем за срок до три години по пазарни цени чрез провеждане на търг или конкурс.

Чл. 33а. (Нов, приет с Решение на ОбС Бойчиновци от г.) (1) Търгът се открива със заповед на кмета на общината, която съдържа:

1. описание на имота;
2. вида на търга - с тайно или явно наддаване;
3. начална наемна цена;
4. начина на плащане и евентуални обезпечения;
5. датата, мястото и часа на провеждане на търга;
6. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида на обекта;
7. размера на депозита;
8. размера на наддавателната стъпка при търг с явно наддаване
9. други тръжни условия.

(2) Със заповедта по ал. 1 се утвърждават и условията за оглед на обекта, крайният срок за приемане на заявленията за участие и цената на тръжната документация.

(3) Началната тръжна наемна цена се определя въз основа на оценително заключение от лицензиран оценител за недвижими вещи.

(4) Определеният депозит не може да бъде по-малък от 10 на сто върху първоначално определената цена.

(5) Комисията по провеждането на търга се назначава със заповед на Кмета на общината и се състои от 3 до 5 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист. В заповедта за назначаване на комисията се определят и двама резервни члена, както и възнаграждението на членовете на комисията.

Чл. 33б. (Нов, приет с Решение на ОбС Бойчиновци от г.) (1) Комисия, назначена със заповед на кмета подготвя тръжната документация и проекто-договора за отдаване под наем.

(2) Тръжната документация и проекто-договора се утвърждават от кмета на общината.

Чл. 33в. (Нов, приет с Решение на ОбС Бойчиновци от г.). (1) Условието на търга по отношение на обекта, началната наемна цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие се обнародват чрез обява поне в един местен ежедневник, публикуват се в интернет-страницата на общината и се разгласяват по друг подходящ начин най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие.

(2) Обявата съдържа:

1. наименование и описание на предмета на търга.
2. вид на търга.
3. начална тръжна наемна цена.
4. размер на депозита, място и краен срок за внасяне.
5. размер и начин на плащане на таксата за получаване на тръжната документация и мястото, където може да се получи.
6. мястото, деня и часа на провеждане на търга.
7. време за оглед на обекта.
8. срок и място за подаване на необходимите документи за участие в търга.
9. мястото, деня и часа на провеждане на повторен търг, както и срока за подаване на необходимите документи за участие.

(3) Извлечение от заповедта на Кмета на общината по чл. 33а, ал.1 се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и кметствата в 3-дневен срок от нейното издаване.

Чл. 33г. (Нов, приет с Решение на ОбС Бойчиновци от г.). (1) Търгът може да се проведе само в случай, че са се явили най-малко:

1. трима от членовете на комисията по чл. 33а, ал. 5;
2. двама кандидати или са подадени 2 заявления за участие

(2) Когато на търга се яви само един кандидат от подадите заявление за участие, търгът се отлага с 1 /един/ час и ако след този срок не се яви друг, кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна наемна цена, при търг с тайно наддаване, а при търг с явно наддаване – цената плюс определената наддавателна стъпка.

(3) Когато на търга се яви само един кандидат с едно подадено заявление или не се яви кандидат, той се обявява от тръжната комисия за непроведен, съставя се протокол с който се освобождава депозита на кандидата и се провежда повторен търг съгласно публикуваната обява.

(4) Когато на търга, провеждан повторно в случая по ал. 3, се яви само един кандидат, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна наемна цена при търг с тайно наддаване, а при търг с явно наддаване – цената плюс определената наддавателна стъпка.

(5) В случай, че отсъстват повече от един член на комисията или правоспособният юрист, търгът се отлага за същия час и място за следващия ден.

(6) В случаите, когато се отлага започнат вече търг, поради невъзможност за продължаването му, обявените до този момент за спечелили участници за отделни обекти от имуществото - предмет на търга, запазват правата си.

(7) Когато и на повторния търг не се явят кандидати, кметът на общината може да намали първоначалната тръжна цена не повече от 30%, като се извършват съответните корекции в тръжната документация и се обяви трети търг.

(8) При отдаване под наем на жилища, за които на три последователни търга не са се явили кандидати, при наличие на потенциален наемател, сделка може да бъде осъществена без търг не по-късно от 6 месеца от провеждането на последния търг от кмета на общината по цена не по-ниска от последната начална тръжна цена.

Чл. 33г. (Нов, приет с Решение на ОбС Бойчиновци от г.). (1) Участниците в търга представят следните задължителни документи за участие:

1. Документ за закупени тръжни книжа;
2. Документ за внесен депозит;
3. Документ за самоличност;
4. Документ, удостоверяващ представителната власт или пълномощното на представителя (ако се кандидатства чрез пълномощник);
5. Заявление за участие в търга;
6. Декларация за запознаване и съгласие с тръжните условия;
7. Както и всички останали документи, съгласно тръжната документация.

Чл. 33д. (Нов, приет с Решение на ОбС Бойчиновци от г.) В деня и часа, определени за провеждане на търга, председателят на комисията:

1. Проверява присъствието на членовете на комисията;
2. Обявява откриването на търга и неговия предмет;
3. Проверява документите на участниците и ги представя, констатира дали са изпълнени условията за провеждане на търга.
4. Обявява допуснатите до участие кандидати и тези които се декласират, като посочва конкретното основание за това.
5. Комисията декласира участник ако установи:
 - непълнота на представените документи и неспазване на изискванията, посочени в тръжните условия;
 - че участникът е лице, неизправно по правоотношение с общината.

Чл. 33е. (Нов, приет с Решение на ОбС Бойчиновци от г.) (1) При търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява първоначалната цена, от която да започне наддаването, и определя стъпката на наддаване. Тя не може да бъде по-малка от 1 на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

(2) Преди да започне наддаването председателя на тръжната комисия поканва последователно по реда на подаване на заявленията, всички допуснати участници в търга за потвърдят устно началната тръжна цена.

(3) В случай, че някои от допуснатите участници откаже да потвърди началната тръжна цена, той не се допуска до по-нататъшно участие в търга, а внесените от тях депозит за търга се задържа.

(4) Наддаването започва с обявяване от председателя на тръжната комисия на началната тръжна цена и стъпката на наддаване и се извършва чрез обявяване от участниците на последователни суми, всяка от които е по-висока от предходната с една стъпка на наддаване, разграничени от председателя на тръжната комисия със звуков сигнал. Последователността, в която участниците обявяват предложенията си, се определя от реда на подаване на предложенията за участие в търга.

(5) В случай че участниците в търга потвърдят началната тръжна цена, но никой от тях не обяви следващата по размер цена, по-висока от началната с една стъпка, търгът се закрива и внесените от тях депозити за участие в търга се задържат.

(6) В случай че участник в търга откаже да обяви цена, която е по-висока от предходната с една стъпка на наддаване, председателят поканва следващия поред участник да обяви същата цена.

(7) Участникът, пропуснал дадена цена, продължава участието си, освен ако изрично обяви, че се отказва от по-нататъшно участие в наддаването, което се отбелязва в протокола от търга.

(8) В случай че никой от участниците в търга не обяви цена, която е по-висока с една стъпка на наддаване от последната достигната цена, председателят обявява три пъти нейния размер, като преди третото обявяване прави предупреждение, че е последна, и ако няма друго предложение, обявява приключването на наддаването със звуков сигнал.

(9) След приключване на наддаването председателят на тръжната комисия обявява участника, предложил най-високата цена, и закрива търга.

Чл. 33ж. (Нов, приет с Решение на ОБС Бойчиновци от г.) (1) Търг с тайно наддаване се провежда чрез предварително подаване на писмени предложения от всеки участник в запечатан плик.

(2) В деня на провеждането на търга, комисията разпечатва подадените пликове и се запознава с редовността на подадените документи.

(3) Действията на комисията по провеждане на търга са публични и на тях могат да присъстват представители на средствата за масово осведомяване и на юридически лица с нестопанска цел.

(4) Длъжностното лице, определено да приема и съхранява подадените тръжни документи отбелязва върху всеки плик входящият номер на офертата на кандидата, името му и часа на подаване на документите.

(5) В предложението, поставено в плика, кандидата вписва наименованието на обекта на търга, предлаганата цена (цифром и словом), името на участника или името на упълномощеното лице. В плика се прилага и оригинално или нотариално заверено копие на документа, удостоверяващ представителната власт или пълномощното на представителя, както и всички останали изисквани документи, съгласно тръжната документация.

(6) Всяко предложение, предоставено в незапечатан плик или което не съдържа данните по ал.5, се обявява за нередовно и участника се декласира.

(7) Председателят на комисията при отварянето на всеки плик проверява дали са спазени условията за участие в търга, обявява редовността на предложението, съответно декласиране на участника и оповестява предложената цена.

(8) Предложенията се утвърждават писмено от членовете на комисията по търга и се подреждат според размера на посочените суми.

(9) Редовно подадените оферти се класират според размера на предложената цена за обекта.

(10) Търгът се смята за спечелен от участника, предложил най-високата цена, след което търгът се закрива.

(11) В случай, че двама или повече кандидати са предложили еднаква най-висока цена, председателя уведомява участниците и организира търгът между тях с явно наддаване, като наддаването започва от предложената цена. Търгът се провежда в тридневен срок от провеждането на търга с тайно наддаване.

(12) Обстоятелствата по ал. 11 се констатираат с протокол на комисията, който се подписва от всичките ѝ членове.

Чл. 33з. (Нов, приет с Решение на ОбС Бойчиновци от г.) (1) След закриване на търга, председателят на комисията освобождава депозитите на участниците, като задържа депозитите на първите двама с най-висока цена.

(2) В случай, че в седемдневен срок след закриването на търга първият подпише договор за наем, депозитът на втория се освобождава.

(3) При отказ на спечелилия търга да подпише договор за наем в срока по предходната алинея, комисията предлага сключване на договор с втория по достигнатата от него цена, като вторият следва да подпише договора в седемдневен срок от предложението до него.

(4) В случай на отказ на първите двама достигнали най-висока цена или неключили договор за наем в срок, се провежда нов търг.

(5) Внесеният депозит не подлежи на връщане, когато:

- кандидатът не се яви за участие в търга, включително и на повторен търг, когато е единствен участник;

- обявеният за наемател в заповедта на кмета не внесе в посочения срок дължимите суми, такси и данъци;

- допуснатият участник откаже да потвърди началната тръжна цена;

- когато участниците в търга потвърдят началната тръжна цена, но никой от тях не обяви следващата по размер цена, по-висока от началната с една стъпка - участниците в търга, след изрична покана от председателя не извяват желание да купят обекта предмет на търга, включително и на началната тръжна цена.

(6) Комисията изготвя протокол в два екземпляра – по един за спечелилия търга и един за наемодателя. Протоколът се подписва от всички членове на комисията и от спечелилия търга.

(7) Комисията предлага и кмета издава заповед на спечелилия търга. Заповедта на кмета на общината се издава в 7-дневен срок от датата на провеждането на търга и се обявява в сградата на общинската администрация на място достъпно за всички заинтересовани лица. За издадената заповед се съобщава на всички заинтересовани лица по реда на чл.61 АПК.

Чл. 33и. (Нов, приет с Решение на ОбС Бойчиновци от г.) (1) Конкурс се организира в случаите, когато освен размера на цената, се поставят специфични изисквания към предмета на сделката и сключването и изпълнението ѝ са подчинени на определени условия.

(2) Общинският съвет при приемане на решение за провеждане на конкурс поставя условията, при които следва да се проведе конкурса.

(3) Кметът на общината утвърждава конкурсните книжа с приетите от Общинския съвет приоритетни условия на конкурса.

(4) Конкурсът се открива със заповед на кмета на общината. Със заповедта се утвърждават условията за оглед на обекта, съставът на комисията по провеждането на конкурса и крайният срок за приемане на предложенията за участие, както и деня когато ще се проведе конкурса.

(5) Комисията по провеждането на конкурса се състои от 3 до 5 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист. В заповедта за назначаване на комисията се определят и двама резервни члена, както и възнаграждението на членовете на комисията.

(6) Условията на конкурса и срока за подаване на предложенията се обнародват поне в един местен ежедневник, публикуват се в интернет-страницата на общината и се разгласяват по друг подходящ начин най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване заявленията за участие.

(7) Извлечение от заповедта на кмета на общината по чл.33и, ал.4 от наредбата, с изключение на състава на комисията, се обявява на видно място в сградата на общинската администрация в 3-дневен срок от нейното издаване.

(8) Предложението на участниците в конкурса съдържа:

1. наименование на обекта на конкурса;
2. становище и разработки по отделните условия на конкурса;
3. насрещни предложения на участника, благоприятни за общината;
4. цена и условия за плащане.

(9) Когато в срока постъпи предложение само от един кандидат, срокът за подаване на предложения за участие в конкурса може да се удължи до 30 дни с заповед на кмета на общината. След изтичане на срока за приемане на предложения, конкурсната комисия ги разглежда и изготвя доклад до кмета на общината в 7 /седем/ дневен срок от деня на разглеждане на предложенията, в който оценява и класира представените предложения.

(10) Комисията класира на първо място участникът, чието предложение най-пълно удовлетворява конкурсните условия или е направил насрещни предложения, по-благоприятни от първоначалните условия.

(11) Действията на комисията по провеждане на конкурса са публични и на тях могат да присъстват представители на средствата за масово осведомяване и на юридически лица с нестопанска цел.

(12) Комисията не класира участник ако установи:

1. непълнота на представените документи и неспазване на изискванията, посочени в условията на конкурса;
2. че участникът е лице, неизправно по правоотношение с общината или системно нарушава актове на общинския съвет.

(13) Въз основа на доклада по чл. 33и, ал.9 кметът на общината, в 7 – дневен срок от датата на одобряване на доклада на конкурсната комисия, издава заповед, с която обявява спечелилия конкурса, цената и условията на плащането. Заповедта на кмета се обявява в

сградата на общинската администрация на място достъпно за всички заинтересовани лица. За издадената заповед се съобщава на всички заинтересовани лица по реда на чл.61 АПК. След като заповедта влезе в сила, тя се връчва на лицето по реда на АПК.

(14) Договорът по предмета на конкурса се сключва от кмета на общината и спечелилия участник в 7-дневен срок, след влизане в сила заповедта на кмета по предходната алинея. При отказ на спечелилия участник да подпише договор в определения срок, същият губи правото за сключване на сделка по предмета на конкурса, както и внесения депозит, като в такъв случай за спечелил се определя участникът, класиран на второ място в доклада на комисията. Ако вторият класиран участник не подпише договор в определения срок, губи депозита и се насрочва нов конкурс.

Чл. 33й. (Нов, приет с Решение на ОбС Бойчиновци от г.) (1) Договорите за наем на свободни общински жилища по пазарни цени се сключва от Кмета на общината, като в него се посочва жилището, срок за наемане, наемател, размер и начин на плащане на наемната цена, условия за прекратяване на договора, както и други условия договорени от страните. Договорът влиза в сила от деня на сключването му.

(2) При отдаване под наем за срок по-дълъг от една година, договорът се вписват в Службата по вписвания - Монтана.

МОТИВИ

Към Наредба за изменения и допълнения на НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

1. Причини, които налагат приемането на Наредба за изменения и допълнения на НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА.

Съгласно препоръките на одита на Сметна палата, необходимо е актуализиране на нормите в Наредбата по отношение на условията и реда за отдаването под наем по пазарни цени на свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл. 43 и чл. 45 от ЗОС.

2. Цел на Наредбата.

С приемането на настоящите промени Наредбата ще се приведе в съответствие с чл. 45а, ал. 3 от Закона за общинската собственост. Ще бъдат изпълнени препоръките на Сметна палата.

3. Финансови средства, необходими за прилагането на Наредбата:

Не са необходими финансови средства.

Очаквани резултати:

От прилагането на предлаганите промени в Наредбата се очаква прецизиране на нормативната уредба и подобряване на дейността по управление на общинските жилища, както и постигане в максимална степен на нормативно съответствие с изискванията на чл. 45а, ал. 3 от Закона за общинската собственост. Очаква се подобряване на процедурите и създаване на по-благоприятни условия за управление на свободните общински жилища. Прецизирането на нормативната уредба за отдаването под наем при пазарни цени на свободни общински жилища води и до очаквания за подобряване на финансовите резултати от управлението на свободните общински жилища.

Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Предлаганите изменения и допълнения на Наредбата са в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, както и с тези на европейското законодателство.

Правни основания:

чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 45а, ал. 3 от ЗОС и във връзка с чл. 8, чл. 11, ал. 3 и чл. 15, ал. 1 от ЗНА при спазване изискванията на чл. 26 и чл. 28 от ЗНА и чл. 76, ал. 3 от АПК.