**ОДИТЕН ДОКЛАД**

**№ 0400100514**

**за извършен одит за съответствие при придобиването, управлението и разпореждането с имущество в изпълнение на стратегия за управление на общинската собственост**

**и действията по възникване, изменение и погасяване на правото на собственост**

**в Община Поморие за периода от 01.01.2013 г. до 30.06.2014 г.**

Настоящият окончателен одитен доклад е приет с Решение № 201/03.12.2015 г. на Сметната палата.

**СЪДЪРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| Списък на съкращенията | 3 |
| **Част първа** **РЕЗЮМЕ** | 4 |
| **Част втора** **ВЪВЕДЕНИЕ** | 6 |
| 1. Основание за извършване на одита
 | 6 |
| 2. Информация за одитирания обект и предмет на одита | 6 |
| 3. Цели на одита | 7 |
| 4. Обхват на одита и ограничения в обхвата | 7 |
| 5. Критерии за оценка | 8 |
| 6. Одитни стандарти | 8 |
| **Част трета КОНСТАТАЦИИ** | 9 |
| 1. Подзаконови и вътрешни актове
 | 9 |
| 1. Управление на имоти
 | 17 |
| * 1. Отдаване под наем на нежилищни имоти след проведен търг/конкурс
 | 18 |
| 2.2. Отдаване под наем на нежилищни имоти без проведен търг/конкурс | 27 |
| 1. Разпореждане с имоти
 | 30 |
| 3.1. Продажба на имоти  | 31 |
| 3.2. Учредяване на ограничени вещни права | 34 |
| 4. Регистри за общинска собственост | 35 |
| 5. Възникване, изменение и погасяване правото на собственост | 37 |
| **Част четвърта ЗАКЛЮЧЕНИЕ** | 40 |
| **Част пета ПРЕПОРЪКИ** | 42 |
| **Част шеста ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ** | 45 |
| Опис на одитните доказателства | 47 |

**СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА**

|  |  |
| --- | --- |
| АОС | Акт за общинска собственост |
| АПК | Административнопроцесуален кодекс |
| БАБХ | Българска агенция по безопасност на храните |
| ДР | Допълнителни разпоредби |
| ЗМДТ | Закон за местните данъци и такси |
| ЗМСМА | Закон за местното самоуправление и местната администрация |
| ЗОС | Закон за общинската собственост |
| ЗСПЗЗ | Закон за собствеността и ползването на земеделските земи |
| ЗУТЗФУКПС | Закон за устройство на териториятаЗакон за финансовото управление и контрол в публичния сектор |
| КК | Кадастрална карта |
| КР | Кадастрален регистър |
| МЗХ | Министерство на земеделието и храните |
| МСВОИ | Международни стандарти на върховните одитни институции |
| Наредба № 8от 17.12.2009 г. | Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот-общинска собственост, и на регистрите, предвидени в Закона за общинската собственост, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхраняването им, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието |
| НРПУРОИ | Наредба № 1 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество |
| НСИ | Национален статистически институт |
| НСУППОПМ | Наредба за стопанисване, управление и предоставяне за ползване на общинските пасища и мери на територията на Община Поморие |
| ОП  | Общинско предприятие |
| ОГСС | Озеленяване, горско и селско стопанство |
| ОСУСТ | Общинска собственост, управление на собствеността и транспорт |
| ПВ | Правилник по вписванията |
| ПЗР | Преходни и заключителни разпоредби |
| ППЗСПЗЗ | Правилник за прилагане на Закон за собствеността и ползването на земеделските земи |
| СУТОСУП | Строителство, устройство на територията, общинска собственост и управление на проекти |
| СФУК | Система за финансово управление и контрол |
| УПИ | Урегулиран поземлен имот |
| УП | Устройствен правилник за организацията и дейността на общинската администрация в Община Поморие |
|  |  |

**Част първа**

**РЕЗЮМЕ**

В изпълнение на Програмата за одитната дейност на Сметната палата за 2014 г. e извършен одит за съответствието при придобиването, управлението и разпореждането с имущество в изпълнение на стратегия за управление на общинската собственост и действията по възникване, изменение и погасяване на правото на собственост в Община Поморие за периода от 01.01.2013 г. до 30.06.2014 г.

 Одитиран обект при одита е изпълнението на дейността при придобиването, управлението и разпореждането с имущество в изпълнение на стратегия за управление на общинската собственост и действията по възникване, изменение и погасяване на правото на собственост в Община Поморие и състоянието на системата за финансово управление и контрол (СФУК), които са оценени спрямо изискванията на правната рамка в областите:

**1. Област „Управление на имоти“**

*Критериите за оценка:* Закон за общинската собственост (ЗОС), Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), Закон за финансово управление и контрол в публичния сектор (ЗФУКПС); Указания за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор; Методически насоки по елементите на финансовото управление и контрол и Указания за осъществяване на предварителен контрол, одобрени от министъра на финансите; Насоки за въвеждането на управление на риска в организациите от публичния сектор, одобрени от министъра на финансите; СФУК в Община Поморие и относимите законови и подзаконови актове, вътрешните актове в общината и договорите.

**2. Област „Разпореждане с имоти“**

*Критериите за оценка*: ЗОС, ЗФУКПС, Указания за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор; Методически насоки по елементите на финансовото управление и контрол и Указания за осъществяване на предварителен контрол, одобрени от министъра на финансите; Насоки за въвеждането на управление на риска в организациите от публичния сектор, одобрени от министъра на финансите; СФУК в Община Поморие и относимите законови и подзаконови актове, вътрешните актове в общината и договорите.

*При одита на дейността по „Управление на имоти“ е установено:*

В съответствие със законовите изисквания, в общината са утвърдени наредби за реда и условията при управлението на общинските имоти. Регламентирани са условията и начина на отдаване на имотите според тяхното предназначение и вида на собствеността – публична или частна общинска собственост, различните етапи от провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси. Във вътрешните актове не са обхванати изчерпателно всички законовоопределени случаи при които може да бъде извършено отдаването на имоти без търг или конкурс. Отделни текстове са неясни и затрудняват практическото им прилагане.

Управлението на имотите е извършено в несъответствие по един и повече съществени аспекти: в Програмите за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2013 г. и 2014 г. не са включени всички имоти, отдадени под наем през одитирания период. Отдадена е земеделска земя в несъответствие с предназначението й. Два имота - публична общинска собственост са ползвани, без да е проведен публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаването им.

За земеделските земи от общинския поземлен фонд не са определени и приети: размера и местоположението на мерите и пасищата за общо ползване, годишен план за паша; съгласие за предоставяне на мери и пасища за общо и за индивидуално ползване; задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите и пасищата, списък с данни за земеделските стопани или техни сдружения, регистрирани като юридически лица, отглежданите от тях животни, данни за физическите блокове и парцелите на общинските мери и пасища, карта за ползването на мерите и пасищата по физически блокове.

При търговете за отдаване на земеделски земи, заповедите за определяне на резултата от търга са връчени само на спечелилия, независимо от броя на участниците. При един от проведените търгове е издадена заповед, с която началната тръжна цена на един от имотите е променена, в несъответствие с решението на общинския съвет за провеждане на търга. Не е спазен минимално определения срок при обявяването на един от проведените търговете.

Два от договорите за отдаване на нежилищни имоти са сключени преди да е внесен пълния размер на договорената сума. Площта на 23 от отдадените маломерни имоти е в законово установените граници, но надвишава максимално определената с вътрешен акт на общината.

По един от сключените договори за наем на мери и пасища не е постигната увереност, че отдаването е извършено по предназначение.

*При одита на дейността по „Разпореждане с имоти“ е установено:*

В съответствие със законовите изисквания е утвърдена наредба в която е регламентиран ред за придобиване и разпореждане с общинско имущество, надзор и актуване на имоти - общинска собственост. Регламентирани са условията и реда за разпореждане с имоти - общинска собственост по видове сделки. Установени санесъответствия в текстове от наредбите със законовите разпоредби и структурата на общинската администрация. Не са обхванати всички законовоопределени разпореждания с общинска собственост. В наредбата не е определен редът за учредяване на ограничени вещни права и за разпореждане с имоти и вещи общинска собственост.

Отговорности, по отношение на актуването и разпореждането с общинско имущество са възложени на общинско звено, несъответстващо на утвърдената административна структура.

Съдържанието на приетите програми за разпореждане с имотите не съответстват на нормативните изисквания. Не са съставяни отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление.

Продажбата на имоти - общинска собственост е извършена при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и на вътрешните актове на общината, с изключение на следните аспекти от дейността:

В приетите програми за разпореждане с имоти не са включени всички имоти, с които се е разпоредила общината.

Заповедите за определяне на резултата от търга са връчени само на спечелилия участник, без да се връчат на останалите участници в процедурата. Учредено е право на строеж при неспазване на реда, определен с Наредба № 1 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ).

Дейността по създаване и водене на регистри не са в съответствие с нормативните изисквания. В общината не са заведени всички предвидени по закон регистри. Заведените регистри са непълни, не са вписани съставени актове за общинска собственост (АОС), не са отразени разпоредителните действия с имотите, заповедите за отписване на АОС.

Действията по възникване, изменение и погасяване на правото на собственост не са осъществени при спазване на законово определения ред. Не са съставени актове за придобити имоти. За имоти, с променен характера на собствеността, не са съставени нови актове. Преписи от всички съставени АОС в общината не са изпращани на областния управител и на Службата по геодезия, кадастър и картография. Не е възложено на длъжностно лице съставянето на АОС и воденето на регистрите за общинска собственост.

Установените отклонения при съставянето на АОС, създаването и поддържането на регистрите не дават надеждна информация за имотите, собственост на общината.

СФУК в общината не обхваща всички процеси и дейности. Не са утвърдени контролни дейности за минимизиране на присъщите рискове на изследваните при одита дейности.

**Част втора**

**ВЪВЕДЕНИЕ**

**1. Основание за извършване на одита.**

 Одитът за съответствие при придобиването, управлението и разпореждането с имущество в изпълнение на стратегия за управление на общинската собственост и действията по възникване, изменение и погасяване на правото на собственост в Община Поморие за периода от 01.01.2013 г. до 30.06.2014 г. и извършен на основание чл. 12, ал. 1, т. 2 и чл. 35, ал. 1 от Закона за Сметната палата (отм.)[[1]](#footnote-1), Одитна задача № 221 от Програмата за одитната дейност на Сметната палата за 2014 г. и в изпълнение на заповед № ОР4-01-005 от 17.09.2014 г. на член на Сметната палата и ръководител на Отделение IV.

**2. Информация за одитирания обект и предмет на одита**

Община Поморие е административно-териториална единица от трета категория, с административен център гр. Поморие и 17 населени места. Общината е юридическо лице със самостоятелен бюджет и собственост, съгласно чл. 14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА).

 Общината е юридическо лице с право на собственост и самостоятелен бюджет.

 Общинският съвет е орган на местното самоуправление, който определя политиката за изграждане и развитие на общината, приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, за създаване, преобразуване и прекратяване на търговски дружества с общинско имущество и избира представителите на общината в техните органи и др.

Орган на изпълнителната власт в общината е кметът на общината, който ръководи цялата дейност на общината, организира изпълнението на общинския бюджет, представлява общината. Кметът на общината е първостепенен разпоредител с бюджет.

Предмет на одита за съответствие при финансовото управление на Община Поморие, определен в резултат на полученото разбиране за дейността, средата и условията, в които функционира общината, е дейността по управление и разпореждане с имот

Към 30.06.2014 г. общият брой на имотите, собственост на общината[[2]](#footnote-2) е 3 884, от които 2 498 частна общинска собственост и 1 386 имота публична общинска собственост.

За одитирания период в Област „Управление на имоти“ са извършени 48 сделки за отдаване под наем на нежилищни имоти, след проведен търг/конкурс, за отдаване под наем на нежилищни имоти без търг/конкурс, общият брой на сделките е 17.

В Област „Разпореждане с имоти“ продадените имоти за одитирания период са 70; учредени са ограничени вещни права върху 19 имота.

 С Устройствения правилник за организацията и дейността на общинска администрация в Община Поморие (УП), е определена организацията на дейността, правомощията на кмет, заместник кмет, кметове на кметства, кметски наместници, както и структура, функции и организация на общинската администрация в общината и на нейните организационни структури и административни звена. Структурните звена на Община Поморие попадащи в обхвата на одита са: общинска администрация и Общинско предприятие „Озеленяване, горско и селско стопанство“ (ОП „ОГСС“).

За одитирания период кмет на Община Поморие е Иван Атанасов Алексиев, който в качеството си на ръководител на одитираната организация е носител на управленската отговорност по смисъла на чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС [[3]](#footnote-3).

**3. Целите на одита**

Целите на одита са:

3.1. Да се установи съответствието на управленските действия с изискванията на нормативните и вътрешните актове и договорите в областите на изследване от обхвата на одита: „Управление на имоти“ и „Разпореждане с имоти“ в изпълнение на Стратегия за управление на общинската собственост в Община Поморие за периода от 01.01. 2013 г. до 30.06. 2014 г.

3.2. Да се установи състоянието на СФУК при управлението и разпореждането с имоти***.***

**4. Обхват на одита и ограничения в обхвата**

Одитната задача обхваща: Област „Управление на имоти“ и Област „Разпореждане с имоти“. Възникването, изменението и погасяването на правото на собственост е обект на изследване при извършване на тестовете по същество на избраните области на изследване.

4.1. В Област „Управление на имоти“ са формирани две нестатистически одитни извадки – за тестване на контролите и за тестове по същество. Общият брой на договорите е 65. Включените в извадките единици са определени чрез рисков подбор на основата на идентифицираните при управлението на имоти присъщи и контролни рискове. При изпълнение на одитната задача са извършени 95 на сто тестове, от които 28 на сто тестове на контрола върху 17 договора и 67 на сто тестове по същество върху 45 договора.

За Област „Управление на имоти“ ограниченията в обхвата на одита са: отдаване под наем на нежилищни имоти (сгради) без проведена процедура търг/конкурс (на политически партии, синдикални организации, за здравни, културни и образователни нужди и други), отдаване под наем на жилищни имоти и отдаване под наем на нежилищни имоти общинска собственост от Общинско предприятие „Стопанисване и управление на общински имоти“.

Ограниченията произтичат от: широкия кръг дейности, свързани с голям обем на предоставената информация и невъзможност в рамките на одита да бъдат обхванати всички въпроси; териториалната отдалеченост на общинското предприятие, в което се съхранява информацията за дейността и невъзможността да бъдат включени в проверките и да бъдат събрани одитни доказателства.

4.2. В Област „Разпореждане с имоти“ са формирани две нестатистически одитни извадки – за тестване на контролите и за тестове по същество. Общият брой на договорите е 89. В обхвата на одита са включени всички 7 договора за продажба на имоти на стойност над 40 000 лв., 15 договора за продажби на стойност до 40 000 лв. и 1 учредено ограничено вещно право. Включените в извадките единици са определени чрез рисков подбор на основата на идентифицираните при разпореждането с имоти присъщи и контролни рискове. При изпълнение на одитната задача са извършени 95 на сто тестове, от които 28 на сто тестове на контрола върху 21 договора и 67 на сто тестове по същество върху 23 договора.

За Област „Разпореждане с имоти“ ограничението в обхвата на одита е замяната на имоти - частна общинска собственост с имоти - собственост на физически/юридически лица.

Ограничението в обхвата произтича от обема на предоставената информация и съответствието с правната рамка на етап предварително проучване на одитната задача и поради незначителния брой на сделките. През одитирания период са извършени две замени на имоти - частна общинска собственост с имот - собственост на физическо и на юридическо лице.

**5. Критерии за оценка**

За областите на изследване са приложени следните критерии за оценка:

5.1. За област „Управление на имоти“

а) Съответствие на дейността по управление на имоти с правната рамка и договорите.

Критерии за оценка на дейността: изискванията на ЗОС, ЗСПЗЗ, относимите законови и подзаконови актове, вътрешните актове на общината и договорите.

б) Състояние на СФУК при управление на имотите (ЗФУКПС; Указания за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор; Методически насоки по елементите на финансовото управление и контрол и Указания за осъществяване на предварителен контрол от 11.09.2006 г., одобрени от министъра на финансите; Насоки за въвеждането на управление на риска в организациите от публичния сектор от 25.02.2008 г., одобрени от министъра на финансите; СФУК в Община Поморие).

5.2. За област „Разпореждане с имоти“

а) Съответствие на дейността по разпореждане с имоти с правната рамка и договорите.

 Критерии за оценка на дейността: изискванията на ЗОС, относимите законови и подзаконови актове, вътрешните актове на общината и договорите.

б) Състояние на СФУК при разпореждането с имоти (ЗФУКПС; Указания за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор; Методически насоки по елементите на финансовото управление и контрол и Указания за осъществяване на предварителен контрол от 11.09.2006 г., одобрени от министъра на финансите; Насоки за въвеждането на управление на риска в организациите от публичния сектор от 25.02.2008 г., одобрени от министъра на финансите; СФУК в Община Поморие).

**6. Одитни стандарти**

Одитът е изпълнен в съответствие с Международни стандарти на върховните одитни институции (МСВОИ) 100 Основни принципи на одита в публичния сектор, МСВОИ 400 Основни принципи на одита на съответствие и МСВОИ 4100 Указания за одит на съответствие – за одити, извършени отделно от одити на финансовите отчети.

**Част трета**

**КОНСТАТАЦИИ**

Управлението и разпореждането с имоти е извършвано под общото ръководство и контрол на общинския съвет, в съответствие със законовоопределените му правомощия. Отдаването под наем и разпореждането с имоти е извършено с решения на общинския съвет.

През одитирания период действията по утвърждаването на АОС и разпореждането с имоти – общинска собственост са извършени от кмета на общината. Отдаването под наем на имоти – общинска собственост е извършено от кмета, а за имотите от общинския поземлен фонд - от директора на Общинско предприятие „Озеленяване, горско и селско стопанство“ (ОП „ОГСС“).

Към 30.06.2014 г. общият брой на имотите, собственост на общината[[4]](#footnote-4) е 3 884, от които 2 498 частна общинска собственост и 1 386 имота публична общинска собственост.

 Имотите - публична общинска собственост, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация[[5]](#footnote-5) са 17. Извън тези имоти, общинският съвет не е определил имоти[[6]](#footnote-6), които се предоставят за управление на съответните кметове на кметства в изпълнение на чл. 8, ал. 5 от ЗОС .

 Общинският поземлен фонд обхваща 1 687 имота[[7]](#footnote-7), от които 1 026 имота с начин на ползване пасище, мера, 83 имота трайни насаждения, 416 ниви и ливади и 162 имота горски фонд.

Застроените имоти - публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения, съгласно чл. 9, ал. 1 от ЗОС. Общинският съвет определя имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове, съгласно чл. 9, ал. 2 от ЗОС.

В изпълнение на чл. 9, ал. 1 от ЗОС, застроените имоти – публична общинска собственост са застраховани за 2013 г. и 2014 г. със застрахователни полици покриващи 15 риска, включително и рисковете свързани с природни бедствия и земетресение. От общинския съвет няма взето решение за застраховане на имоти – частна общинска собственост.[[8]](#footnote-8)

**1. Подзаконови и вътрешни актове**

През одитирания период редът и условията за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинската собственост са уредени в: НРПУРОИ, приета на основание чл. 8, ал. 2 от ЗОС.[[9]](#footnote-9); Наредба за стопанисване, управление и предоставяне за ползване на общински пасища и мери (НСУППОПМ) на територията на Община Поморие[[10]](#footnote-10).

Наредбите на Oбщинския съвет Поморие, отнасящите се до дейностите, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общински имоти са актуализирани с последващи решения на oбщинския съвет[[11]](#footnote-11).

От извършената проверка и анализ на действащите вътрешни актове в процеса по управление с имоти – общинска собственост в Oбщина Поморие за периода от
01.01.2013 г. до 30.06.2014 г. е установено:

**1.1. Наредба № 1 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество**

С НРПУРОИ [[12]](#footnote-12) са определени условията, редът и правомощията на кмета на общината при отдаване под наем на имоти – публична общинска собственост, на имоти и вещи - частна общинска собственост; срок за отдаване под наем на имоти – общинска собственост; отдаване под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, на синдикалните организации и на юридически лица с нестопанска цел; редът за разпореждане с имоти - общинска собственост по видове сделки и определянето на пазарните цени на имотите; правилата при провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси при управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, в т.ч. отговорностите на структурното звено за подготовка и организация на процедурите, на комисията за провеждането им, обявяването на процедурите и други действия по организацията на процесите.

1.1.1. Глава трета „Управление на имотите и вещите-общинска собственост“, Раздел I „Управление на имоти публична общинска собственост“.

а) Текстът в чл. 13, ал. 5 от НРПУРОИ “при продажба…“ и разпоредбите на чл. 15 и чл. 16, отнасящи се до разпоредителни действия с имоти - публична общинска собственост не са относими към съдържанието на раздела. Текстовете са относими към Глава първа „Общи разпоредби“от наредбата, тъй като регламентират въпроси от общ характер.

б) В НРПУРОИ не е определен ред за отдаване под наем на имоти – частна общинска собственост без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и за отдаване на поземлени имоти на търговски дружества, във връзка с чл. 14, ал. 6 от ЗОС.

в) С чл. 17а от НРПУРОИ е регламентиран ред за отдаване под наем на имоти – общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена – със заповед на кмета, с която са утвърдени условията и критериите на публично оповестения търг/конкурс, след предварително съгласуване с училищното ръководство и училищното настоятелство. Определеният ред не съответства на разпоредбата на чл. 14, ал. 7 от ЗОС, съгласно който имотите се отдават под наем след решение на общинския съвет и при условие, че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление.

1.1.2. Глава трета „Управление на имотите и вещите-общинска собственост“, Раздел II „Управление и отдаване под наем на имоти и вещи частна общинска собственост“.

а) С чл. 18, ал. 1 и чл. 18, ал. 3 от НРПУРОИ е определен ред за отдаване под наем на нежилищни имоти - частна общинска собственост и на общински терени за поставяне на павилиони за търговска дейност по реда на чл. 56 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. Не е определен ред за отдаване под наем на нежилищни имоти - частна общинска собственост без търг или конкурс в съответствие с чл. 14, ал. 2 от ЗОС, в случаите, ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред.

б) С чл. 18а, ал. 1 от НРПУРОИ е предвидено, „ако срокът на наемното правоотношение възникнало по реда на чл. 18 е по-малък от 10 г., същият може да бъде продължен с решение на общинския съвет…“. Тази разпоредба не е в съответствие с
чл. 18, ал. 2 от НРПУРОИ, съгласно който „в решението общинския съвет определя и срока за отдаване под наем на всеки конкретен имот“. Предвидената възможност за удължаване на срока не попада в изключението на § 78, ал. 2 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на ЗОС, който е приложим само за договори, сключени до влизане в сила на тази разпоредба (ДВ, бр. 101 от 2004 г.).

По така определения ред се предоговарят условия, постигнати в резултат на проведен търг или конкурс и въз основа на които наемателят е обявен за такъв. Резултатите от търга или конкурса са обвързващи за страните и е недопустимо предоговаряне на параметрите, постигнати при провеждането им. Редът за продължаване срока на договори, определен с чл. 18а, ал. 1 от НРПУРОИ е в нарушение на разпоредбата на чл. 14, ал. 2 от ЗОС, съгласно която, отдаването на имоти - частна общинска собственост се извършва след провеждането публичен търг или публично оповестен конкурс, освен, ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг/конкурс или е определен друг ред.

в) Съгласно чл. 14, ал. 6 от ЗОС, с решение на общинския съвет свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, могат да се отдават под наем без търг или конкурс на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

г) В чл. 19 от НРПУРОИ е посочено, че „с решение на общинския съвет могат да бъдат отдавани под наем без търг или конкурс свободни нежилищни помещения - частна общинска собственост на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена“ (вероятно е пропусната думата „полза“). Така въведеният ред не съответства на регламентирания с чл. 14, ал. 6 от ЗОС. Ограничен е обхватът на имотите - частна общинска собственост, тъй като са изключени свободните нежилищни имоти, които не са помещения – терени, поземлени имоти и други видове.

1.1.3.Глава трета „Управление на имотите и вещите-общинска собственост“, Раздел III „Управление на вещи - частна общинска собственост“.

В НРПУРОИ не е регламентиран ред за предоставяне под наем на вещи - частна общинска собственост в съответствие с чл. 19 от ЗОС.

1.1.4.Глава трета „Разпореждане с имоти и вещи общинска собственост“, Раздел I „Общи разпоредби“ и Раздел II „Продажба, дарение на имоти – частна общинска собственост“.

а) В НРПУРОИ не е определен ред по чл. 36 от ЗОС за прекратяване на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица.

б) С чл. 32, ал. 1 от НРПУРОИ е определено при извършване на разпореждане с недвижим имот, да се заплащат на общината режийни разноски в размер на 2%.

 Този текст противоречи на разпоредбите на Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ). Съгласно чл. 6, ал. 1, б.”е” и чл. 8, ал. 1, т. 1 от ЗМДТ общините събират такси за административни услуги, в определен от общинския съвет размер, при спазване на определени принципи, един от които е „възстановяване на пълните разходи на общината по предоставяне услугата”. Съгласно чл. 111 от ЗМДТ „по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса”. Определение на „пълни разходи” е дадено в § 1, т. 15 от Допълнителните разпоредби (ДР), от което е видно, че те включват „режийни”, т.е. те са част от определена такса.

в) В НРПУРОИ не е регламентирано, че всички разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Този ред е определен само по отношение на продажба на земя - частна общинска собственост без търг или конкурс[[13]](#footnote-13).

1.1.5. Глава трета „Разпореждане с имоти и вещи общинска собственост“, Раздел III „Учредяване право на строеж, пристрояване, надстрояване“.

а) В чл. 46 от НРПУРОИ е посочено, че правото на надстрояване на сграда - частна общинска собственост или на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост съобразно предвижданията на влязъл в сила устройствен план се учредява с решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. С така въведеният ред е ограничен обхватът на правото, като не е посочено „и/или пристрояване“, в съответствие с чл. 38, ал. 1 от ЗОС.

б) В НРПУРОИ не е регламентиран ред за учредяване на безвъзмездно право на надстрояване и/ или на пристрояване по чл. 38, ал. 3 от ЗОС.

1.1.6.Глава трета „Разпореждане с имоти и вещи общинска собственост“, Раздел IV „Право на ползване, замяна“.

а) В чл. 48, ал. 1 от НРПУРОИ е посочено, че „общинският съвет взема решение за провеждане на публичен търг илипублично оповестен конкурс за учредяване възмездно право на ползване на имоти и вещи общинска собственост“. Не е определен срок в съответствие с чл. 39, ал. 2 от ЗОС, съгласно който срокът на правото на ползване не може да бъде по-дълъг от 10 години, освен когато в закон е предвидено друго.

б) С чл. 48, ал. 4 и ал. 5 от НРПУРОИ е определен ред за учредяване право на ползване без търг или конкурс на лица, регистрирани като инвеститори от „първи клас по закона за инвестициите“. Текстът не е актуализиран съобразно промените[[14]](#footnote-14) в Закона за насърчаване на инвестициите[[15]](#footnote-15).

в) Текстът на чл. 49, ал. 1 от НРПУРОИ „замяната на имоти - частна общинска собственост на правото на строеж върху имот - частна общинска собственост или с право на строеж собственост на държавата на физически или юридически лица, върху които имоти няма вписани тежести и ограничени вещни права в полза на трети лица се извършва по инициатива на кмета на общината или по предложение на заинтересованото лица след решение на общинският съвет“ е неясен и противоречи на принципната забрана по чл. 40, ал. 1 от ЗОС.

г) Регламентираният ред по чл. 49, ал. 3 от НРПУРОИ „замяна по ал. 1 може да се извърши, ако е предвидена в годишната програма по чл. 4, ал. 2 от тази наредба и ако отговаря поне на едно от посочените изисквания на чл. 40, ал. 2 от ЗОС за допустимост на замяната…“, не съответства напълно на цитирания чл. 40, ал. 2 от ЗОС, не са посочени случаите, за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор.

 д) Текстът на чл. 49а, ал. 1, т. 2 от НРПУРОИ „не се допускат замени на общински урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство, срещу нежилищни имоти, освен в случаите по ал. 1, т. 2 от настоящата наредба“ е неясен.

 1.1.7.Глава пета „Провеждане на публичен търг и публично оповестен конкурс“, Раздел I „Общи правила“.

 В чл. 68, ал. 3 от НРПУРОИ е записано, че „кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисията в случаите в които се провежда публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем или разпореждане на имоти предоставени за управление по реда на чл. 13, ал. 3 от наредбата“. Препращането към чл. 13, ал. 3 е неточно, вероятно следва да е към чл. 13, ал. 4 от наредбата, съгласно който „общинският съвет с решение определя имотите на територията на общината, които се предоставят на управление на съответните кметове на кметства“.

1.1.8.Глава пета „Провеждане на публичен търг и публично оповестен конкурс“.

1.1.8.1. Раздел I „Общи правила“.

а) Разпоредбата на чл. 70, ал. 4 от НРПУРОИ, съгласно която търговете и конкурсите приключват с подписване на договор не съответства на чл. 35, ал. 6 от ЗОС, съгласно който процедурите приключват с издаване на заповед на кмета за резултатите от търга/конкурса и сключване на договор.

б) Текстът на чл. 71 от НРПУРОИ, съгласно който участниците в търга или конкурса могат да подадат жалба по реда на АПК за неспазване на изискванията по неговата организация и провеждане е неточен. Участниците могат да оспорят акта на кмета на общината за определяне на спечелилия търга или конкурса по реда на АПК.

1.1.8.2. Раздел II „Публични търгове с явно и тайно наддаване“.

а) Съгласно чл. 74, ал. 2 от НРПУРОИ комисията може да откаже регистрация на участник в случай, че установи:

а1) Непълнота на представените документи и неспазване на изискванията, посочени в тръжните книжа. Не е определен ред за установяване и документиране на решението на комисията: отказва регистрацията на участника, определя срок в който да бъдат представени документи или друго.

 а2) Кандидатът е лице, неизправно по договор, сключен с общината или системно нарушава актове на общинския съвет.

Регламентираният ред за ограничаване правата на лицата за участие в търговете е недопустим и дискриминационен. Общината, сключвайки договори, е равнопоставена страна в едно гражданско правно отношение и претенции при недобросъвестно поведение от другата страна по договора следва да се предявяват пред съда. Реализиране на отговорността и установяване на системно неизпълнение на актове на общинския съвет би следвало да се осъществява по друг ред, а не от служители в общинската администрация.

 б) В чл. 75, ал. 4 от НРПУРОИ е регламентирано, „в случай, че участниците в търга след изричната трикратна покана от председателя не изявяват желание да наддават, търгът се закрива и внесените от тях депозити не се възстановяват“ - текстът е неясен, не е посочено за кои точно случаи се отнася.

 в) В чл. 79, ал. 5 от НРПУРОИ е регламентирано, че се задържат депозитите на участниците, обжалвали заповедта по ал. 3 (заповедта, с която се определя лицето, спечелило търга). Липсва разпоредба, която да определя връщането на задържаните депозити.

 г) Съгласно чл. 80, ал. 2 и ал. 3 от НРПУРОИ класираният на второ място участник може да бъде определен за изпълнител при определени условия, и същият е длъжен да внесе в 14-дневен срок достигнатата цена или първа вноска. Когато участникът не изпълни това изискване се счита за отказал се и внесения от него депозит следва да се задържи. Задържане на депозита в този случай не е определено в наредбата и практически не е възможно, предвид това, че съгласно чл. 79, ал. 5 от НРПУРОИ депозити се задържат само на класирания на първо място участник и на участниците обжалвали заповедта на кмета за определяне на спечелилия търга.

 1.1.9. Глава седма „Административнонаказателни разпоредби.

 Съгласно чл. 91 от НРПУРОИ е предвидена административно наказателна отговорност за нарушение разпоредбите на наредбата, като на виновното лице се налага глоба до 5 000 лв., а за едноличните търговци и юридически лица имуществена санкция в размер до 50 000 лв. При определяне на отговорността е възпроизведен буквално текста на чл. 22, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА). Използваният способ е незаконосъобразен и в противоречие с чл. 3, ал. 3 от ЗАНН, съгласно който общинските съвети при издаване на наредби определят съставите на административните нарушения и съответстващите на тях наказания, предвидени в ЗМСМА. Недопустимо е общото регламентиране при нарушаване на разпоредбите на наредбата и при определяне на глобите/санкциите.

 1.1.10. Разпоредби в чл. 33 от НРПУРОИ, във връзка с разпореждане с недвижими имоти са в две алинеи с еднакъв номер 2.

1.1.11. В НРПУРОИ са посочени Дирекция „Общинска собственост“ и отдел „Общинска собственост“ като отговорна структурна единица, по отношение дейностите по актуването, управлението и разпореждането с общинско имущество. Посоченото не отговаря на утвърдения на 15.11.2012 г. от кмета УП. Съгласно чл. 42, ал. 3 от УП тези функции са възложени на отдел „Общинска собственост, управление на собствеността и транспорт“ (ОСУСТ).

1.1.12. В НРПУРОИ е даден един и същ номер Глава „Трета“ на Глава „Управление на имотите и вещите – общинска собственост“ и на Глава „Разпореждане с имоти и вещи общинска собственост“.

**1.2. Наредба за стопанисване, управление и предоставяне за ползване на общински пасища и мери на територията на Община Поморие**

С наредбата[[16]](#footnote-16),[[17]](#footnote-17) се определя начина за стопанисване, управление и реда за предоставяне за ползване на общинските мери и пасища в Община Поморие, в съответствие с действащата нормативна уредба: ЗОС, ЗСПЗЗ, Правилника за прилагане на ЗСПЗЗ, НРПУРОИ и други, свързани с тях нормативни актове.

1.2.1. Определено е договорите за индивидуално ползване на мери и пасища да се сключват след провеждането на публично оповестен конкурс с явно наддаване между земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни, при спазване на „чл. 37” и „чл. 37п” от ЗСПЗЗ.[[18]](#footnote-18) Не e извършена промяна в НСУППОПМТ в съответствие с настъпилите законови промени в ЗСПЗЗ, въведени от 07.05.2014 г., относно реда за предоставяне ползването на общинските мери и пасища. С приетите изменения на чл. 37и от ЗСПЗЗ от 07.05.2014 г. е предвидено отдаването на пасища и ливади от общинския поземлен фонд да се извършва по пазарна цена, определена от независим оценител. Към момента на одита в НСУППОПМ не е определен ред и отговорни лица за възлагане изготвянето на оценки[[19]](#footnote-19).

**1.3. Стратегия за управление на общинската собственост**

На основание чл. 8, ал. 8 от ЗОС е приета[[20]](#footnote-20) Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2012-2015 г.[[21]](#footnote-21). Стратегията включва: основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане и нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване. Стратегията за управление на общинската собственост е публикувана на интернет страницата на общината, във връзка с чл. 8, ал. 10 от ЗОС и чл. 4, ал. 4 от НРПУРОИ[[22]](#footnote-22).

**1.4. Годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост**[[23]](#footnote-23)

В изпълнение на Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2012-2015 г., е приета годишна програма[[24]](#footnote-24) за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2013 г.[[25]](#footnote-25) и за 2014 г.[[26]](#footnote-26).

Съдържанието на приетите програми не съответства на изискването на
чл. 8, ал. 9, т. 1 от ЗОС, не съдържат прогнози за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост[[27]](#footnote-27): описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.

Приетите програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2013 г. и за 2014 г. не са публикувани на интернет страницата на общината[[28]](#footnote-28) в нарушение на чл. 8, ал. 10 от ЗОС и чл. 4, ал. 4 от НРПУРОИ.

**1.5. Отчети за състоянието на общинската собственост**

Кметът на общината съставя и предоставя на общинския съвет[[29]](#footnote-29) отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, по ред, определен в наредбата.

В чл. 90, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ е определен ред, отчетът да се изготвя на всеки шест месеца и да съдържа пълно наименование на обектите общинска собственост, наематели или ползватели, определени с решение на общинския съвет, срок на договор за наем, постъпили средства в общинския бюджет от управлението на имотите общинска собственост.

За одитирания период изискването за изготвяне на отчет не е спазено в нарушение на чл. 66а от ЗОС и чл. 90, ал. 1 от НРПУРОИ[[30]](#footnote-30).

**1.6. Вътрешен контрол на дейностите в обхвата на одита**

С УП е възложено на заместник-кмет по строителство, инфраструктура, транспорт и управление на проекти[[31]](#footnote-31) да изпълнява функции по ръководство, координация и контрол в областта на управление и разпореждане с имоти. Определено е отдел „Правно-нормативно обслужване“ [[32]](#footnote-32) да „дава правни становища по проекти за вътрешно-нормативни актове (правилници, наредби, вътрешни правила, решения)“.

Съгласно определеният ред с УП[[33]](#footnote-33), функциите и отговорностите по управлението и разпореждането с имоти, контрола по стопанисването на общинските имоти са възложени на отдел „ОСУСТ“. Отговорностите са конкретизирани в длъжностните характеристики на служителите от отдела[[34]](#footnote-34).

При извършената проверка на СФУК във връзка с дейностите и процесите при придобиването, управлението и разпореждането с имущество и при възникване, изменение и погасяване на правото на собственост в община Поморие, в изпълнение изискванията на чл. 7, ал. 1, т. 12 и т. 15 и чл. 13 от ЗФУКПС, е установено:

а) Не са утвърдени и въведени вътрешни правила, с които да са определени действията и отговорностите на длъжностни лица от общинската администрация при актуване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост.

б) Не са определени длъжностни лица, техните отговорности и начин на документиране на предварителен контрол на процесите: при възникване и изменение на правото на собственост; при управлението и разпореждането с общинско имущество[[35]](#footnote-35). В Община Поморие не са определени ред, структурно звено и/или длъжностни лица за осъществяване на контрол за съответствието на вътрешните актове със законовите изисквания и иницииране на актуализация при промяна на действащата правна рамка, причина за установените несъответствия.

От кмета на общината не са изпълнени изискванията на чл. 7, ал. 1, т. 12, т. 15 и чл. 13 от ЗФУКПС.

Причина за установените несъответствия на вътрешните актове на общината за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост с правната рамка е липсата на утвърдени контролни процедури.

*От общинския съвет са приети наредби, в които е регламентиран ред за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, надзор и актуване на имоти - общинска собственост. Утвърдените наредби не съответстват на нормативните изисквания. Определен е ред за удължаване срока на наемното правоотношение в нарушение на ЗОС. Съществуват отклонения при установяване и документиране на изискванията към участниците в тръжните процедури, както и на работата на комисията при провеждане на търговете. Не е определен ред за връщане на депозитите на участници в процедурите.*

*Не са утвърдени вътрешни правила и процедури, с които да са определени: действия и отговорности на длъжностни лица от общинската администрация, както и контролни дейности, които да гарантират спазване на нормативните изисквания при придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост и действията по възникване, изменение и погасяване правото на собственост в общината.*

*Не са въведени правила и процедури за осъществяването на контрол за съответствие на вътрешните актове, регулиращи дейностите по управление и разпореждане с общинско имущество с действащата нормативна уредба. Не са определени структурно звено и длъжностни лица, които в установени случаи на несъответствие да инициират изменение на вътрешните актове и привеждането им в съответствие с правната рамка.*

**2. Управление на имоти**

През одитирания период, включените в обхвата на одита дейности по управление на имоти – общинска собственост са изпълнявани от отдел „ОСУСТ“ към дирекция „Строителство, устройство на територията, общинска собственост и управление на проекти” (СУТОСУП) и от ОП „ОГСС“. Отделът организира дейността по управлението на имотите общинска собственост, следи и поддържа състоянието им, организира дейности по отдаване под наем на имоти, провеждане на търгове и конкурси, извършва контрол по стопанисване на общинските имоти, води регистри за общинската собственост, съгласно нормативните разпоредби[[36]](#footnote-36). Общинско предприятие „ОГСС“ е структурно звено към общината, създадено включително за изпълнението на дейности по: стопанисване, управление, ползване, рекултивиране и опазване на земите от общинския поземлен фонд, изготвяне на необходимата документация и съгласуването ѝ със съответните държавни и областни структури, както и подготвяне, организиране и провеждане на процедурите за отдаване под наем и процедурите за извършване на търг или конкурс[[37]](#footnote-37).

Сключването на договори за наеми на общински имоти се извършва от кмета на общината и от директора на ОП „ОГСС“, оправомощен[[38]](#footnote-38) от кмета, съгласно чл. 14, ал. 2 от ЗОС и чл. 14, ал. 1, т. 2 от Правилника за организацията, дейността и структурата на ОП „ОГСС“.

Проведени са процедури за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост и са сключени договори както следва: след проведени търгове са сключени 19 договора за застроени нежилищни имоти[[39]](#footnote-39), от които за имоти публична общинска собственост - 14 договора и за имоти частна общинска собственост – 5 договора, за отдаването на земеделски земи от общинския поземлен фонд са сключени 28 договора; без провеждане на търг или конкурс са отдадени земеделски земи и са сключени 19 договора[[40]](#footnote-40).

Редът за управление на имотите - общинска собственост е регламентиран в Глава трета, четвърта и пета от НРПУРОИ, а на земеделските земи с начин на ползване „пасища и мери“ - в НСУППОПМ и Глава пета от НРПУРОИ. Във връзка с чл. 25 от НРПУРОИ, общинският съвет е приел Тарифа, с която се определя първоначалната наемна цена за квадратен метър площ, при провеждане на търгове или конкурс за отдаване под наем на общински имоти.

В Годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2013 г и 2014 г. са включени за отдаване под наем съответно 58 и 44 имота – сгради и помещения частна общинска собственост и публична общинска собственост.

В приетите програми и последвалите актуализации не са включени:[[41]](#footnote-41)

а) помещение в имот публична общинска собственост в с. Гълъбец, Урегулиран поземлен имот (УПИ) VIII, кв. 6 с площ 42 кв.м., отдадено през месец февруари
2013 г. за лекарски кабинет;

б) помещение в имот публична общинска собственост в с. Порой, УПИ XI, кв.7 с площ 12 кв.м., отдадено през месец февруари 2013 г. за лекарски кабинет;

в) помещение в едноетажна сграда – частна общинска собственост, находяща се в УПИ II, кв. 21 по плана на с. Страцин с площ от 15 кв.м., отдадено през месец октомври 2013 г. за здравни нужди;

г) помещение от 40 кв. в едноетажна масивна сграда – частна общинска собственост с РЗП 405 кв.м., построена в УПИ VII, кв. 4 по плана на с. Гълъбец, отдадено през месец април 2013 г. за стопанска дейност;

д) терен - публична общинска собственост, находящ се в средната част на имот № 000582 в землището на с. Бата, местност „Летището“ с начин на трайно ползване пасище, мера, осма категория – 500 кв. м. отдаден през месец февруари 2014 г. за монтиране и използване на телекомуникационни съоръжения;

е) отдадените под наем през 2013 г. и към 30.06.2014 г. земеделски земи от общинския поземлен фонд – общо 397 имота с начин на трайно ползване като ниви, лозя, овощни градини, пасища и мери.

Нарушена е разпоредбата на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС, тъй като не всички отдадени имоти са включени в програмата за съответната година.

С търг от 29.05.2013 г. са отдадени помещения, намиращи се на втори етаж на сграда, в УПИ II, кв. 50 по плана на гр. Каблешково с площ 32 кв. м. и 45 кв. м. В приетата програма площта на помещенията е съответно 32 кв. м. и 15 кв. м.

За отдадените под наем имоти са оформени досиета, които съдържат документи, свързани с целия процес на тръжната процедура.

**2.1. Отдаване под наем на нежилищни имоти след проведен търг/конкурс**

2.1.1. Отдаване под наем на терени и помещения.

2.1.1.1. През одитирания период от отдел „ОСУСТ“ в Община Поморие са проведени 9 публични търга с явно наддаване[[42]](#footnote-42) за отдаване под наем на общински нежилищни имоти, в т.ч. помещения и един терен. В резултат на проведените търгове са сключени 20 договора за отдаване под наем на 15 имота-публична общинска собственост и 5 имота-частна общинска собственост[[43]](#footnote-43).

Проверени са 5 процедури за проведени търгове[[44]](#footnote-44), за отдаване на 18 имота - частна и публична общинска собственост и сключените в резултат на тях 15 договора.

При извършените тестове по същество на процедурите по отдаване под наем и сключените договори е установено:[[45]](#footnote-45)

а) С чл. 14 от ЗОС е регламентирано отдаването под наем на свободни нежилищни имоти общинска собственост да се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, по определен от общинския съвет срок на отдаване – до 10 г. С чл. 17, ал. 1 от НРПУРОИ е определено имоти публична общинска собственост да се отдават за срок до 5 г.

Процедурите на отдаване са извършени по реда на Глава пета от НРПУРОИ – публичен търг с явно наддаване, след решения на Общинския съвет Поморие. С решенията общинският съвет е определил имотите, сроковете на отдаване, начални тръжни цени и стъпка на наддаване[[46]](#footnote-46).

б) Съгласно изискванията на чл. 64, ал. 4, т. 16 от НРПУРОИ, когато предмет на сделката е недвижим имот, към документацията задължително се прилагат акт за общинска собственост, скица на имота по действащия застроителен и регулационен план с нанесена кадастрална основа и описани съседи, заверена от техническата служба, градоустройствени параметри по влезлите в сила застроителен и регулационен план и квартално застроителен и силуетен план и копие от заповедта с която тези планове са одобрени.

За всеки търг има изготвена документация, която е съгласувана с юрист и утвърдена от кмета на общината. Към документациите на проверените търгове не е приложен опис и не може да се прецени съответствието на съдържащите се документи с разпоредбата на чл. 64, ал. 4, т. 16 от НПРУРОИ.[[47]](#footnote-47)

в) С решение № 623 от 21.06.2013 г. на общинския съвет е проведен публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на имот – публична общинска собственост, представляващ терен от 500 кв. м., находящ се в средната част на имот
№ 000582 в землището на с. Бата, местност „Летището”с начин на трайно ползване „пасище, мера“. Определена е начална тръжна цена от 300 лв. (без ДДС). Съгласно т. 28 от приетата общинска тарифа за базисните цени за отдаване под наем на общински обекти със стопанско и административно предназначение, тази цена съответства на цената за разполагане на базови станции на клетъчни радиотелефонни мрежи.

При обявяването на търга[[48]](#footnote-48) и в утвърдената документация за участие не е поставено изискване към участниците за представяне на лиценз за мобилен оператор и не е посочена информация, че върху описания имот има изградено работещо инфраструктурно съоръжение[[49]](#footnote-49).

За имота има сключен договор за наем от 01.01.2005 г., с входящ номер от 06.07.2005 г., между Oбщина Поморие и „Космо България Мобайл“ ЕАД, съгласно който терена е предоставен за проучване, проектиране, инсталиране и използване на телекомуникационно инфраструктурно оборудване, включително монтиране на мобилно телекомуникационно съоръжение. След датата на сключване на договора за имота е съставен АОС № 2385 от 25.01.2005 г. С разрешение за строеж № 01 от 05.05.2006 г., издадено от главния архитект на Община Поморие е разрешено на заинтересованото лице да изгради „Подвижна телекомуникационна станция № 5128 на GSM оператор „Глобул“. С последен анекс към договора от 13.11.2012 г., срокът на наемните правоотношения е продължен „до провеждането на тръжна /конкурсна процедура за разполагане и експлоатация на GSM оборудване“[[50]](#footnote-50).

С изменение на чл. 25, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ бр. 10 от 2009 г.) е предвидено изрично, че собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична. Отдаденият терен е част от имот - публична общинска собственост[[51]](#footnote-51), с начин на трайно ползване „пасище, мера“. Изграденият обект - „Подвижна телекомуникационна станция № 5128 на GSM оператор „Глобул“ е съоръжение на техническата инфраструктура по смисъла на § 5, т. 31 от ДР на ЗУТ и строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ и има статут на преместваемо съоръжение. В чл. 25, ал. 3, т. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ бр.10 от 2009 г.) е предвидено, че изграждането на обекти на техническата инфраструктура, по смисъла на ЗУТ се допуска по изключение след промяна на предназначението на мерите и пасищата, като в този случай следва да се учреди ограничено вещно право по чл. 25, ал. 4 от ЗСПЗЗ в полза на лицето.

Установено е, че не е извършена делба на имота и промяна на статута на отдадения терен от публична в частна общинска собственост[[52]](#footnote-52).

По време на одита от Общинска служба по земеделие е изготвена скица[[53]](#footnote-53) и проект за делба на имот № 000582, във връзка с обособяването на отдадения терен като самостоятелен имот[[54]](#footnote-54).

В нарушение на чл. 25, ал. 3, т. 1, ал. 4 ал. 5 от ЗСПЗЗ от общинския съвет не е взето решение за промяна на предназначението на земеделската земя и за учредяване на ограничено вещно право върху нея. В резултат на проведения търг е сключен договор с „Космо България Мобайл“ ЕАД. Със сключването на договора, без извършена предварителна промяна на предназначението на имота, не е спазено изискването на чл. 37п, ал. 1 от ЗСПЗЗ (отм.), а именно имотът да се отдава само на земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни, или на лица, които са поели задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние за срок 5 години.

г) С чл. 65, ал. 1 от НРПУРОИ е прието откриването на процедурата по провеждането на търг да се извършва от кмета на общината със заповед, съдържаща описание и цена на документацията, условия за участие и други.

Процедурите по провеждането на търговете са открити със заповеди на кмета, съответстващи на приетата разпоредба. Приложена е информация за имотите, първоначална тръжна цена, стъпка на наддаване, условия и документи за участие.

д) В изпълнение на чл. 63, ал. 1 от НРПУРОИ, от общинския съвет е взето решение[[55]](#footnote-55) за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на имот публична общинска собственост, представляващ помещение на площ от 80.00 кв.м, на първи етаж на сграда, актувана с АОС 2115/12.09.2002г., с идентификатор 57491.501.296.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Поморие при начална тръжна цена 416.00 лв. на месец (без ДДС), съгласно тарифа за базисните цени за отдаване под наем на общински обекти със стопанско и административно предназначение. От кмета на общината е издадена заповед[[56]](#footnote-56) за откриване на процедурата по провеждане на търга.

При проверката на процедурата е установено, че има издадена заповед[[57]](#footnote-57) от заместник кмет[[58]](#footnote-58), за поправка на първоначално издадената заповед за откриване на търга, с която е направено изменение на началната тръжна цена на имотапредмет на търга. Без посочено основание, определената от общинския съвет начална тръжна цена е намалена от 416 на 364 лв./месечно (без ДДС).

Издадената заповед е в противоречие с Решение № 920 от 11.03.2014 г. на общинския съвет за провеждане на търга. Търга е проведен без да е взето последващо решение на общинския съвет за промяна на цената[[59]](#footnote-59).

Заместник-кметът, по силата на заповед за заместване на кмета на общината, не е изпълнил решение на общинския съвет в нарушение на чл. 44, ал. 1, т. 7 от ЗМСМА. Нарушен е и чл. 14, ал. 8 от ЗОС, който регламентира, че наемните цени се определят от общинския съвет, а не от кмета на общината.

е) Съгласно чл. 66 от НРПУРОИ обявяването на търга се извършва най-малко 15 дни преди датата на провеждане. Обявата следва да съдържа основание и предмет на търга, информация за организатора, за документацията и провеждането му.

Установено е пълно съответствие на публикуваните обяви с изискванията за съдържание. Търговете са обявени най-малко 15 дни преди датата на провеждането им с изключение на търг от 02.04.2013 г., при който не е спазен минимално определения срок.

Обявяването е извършено 13 дни преди провеждането му[[60]](#footnote-60).

ж) В чл. 68 и чл. 69 от НРПУРОИ е регламентиран реда за назначаване на комисия за провеждане на търговете и изискванията към състава ѝ.

В съответствие с чл. 68 от НРПУРОИ, за провеждането на всеки търг от кмета на общината е назначена комисия в състав от 7 души, от които трима общински съветника, правоспособен юрист и квалифицирани специалисти от общинска администрация. Спазено е изискването на чл. 68, ал. 4 от НРПУРОИ за издаване на заповедите най-късно един ден преди датата на провеждане на съответния търг. При всички търгове членовете на комисията са подписали декларации за липса на обстоятелства[[61]](#footnote-61) по чл. 69, ал. 1 от НРПУРОИ и за неразпространение на търговска и служебна информация, свързана с участниците и техните оферти[[62]](#footnote-62).

з) С чл. 67 от НРПУРОИ са определени задължителни документи за участие, които, кандидатите следва да представят. Същите следва да бъдат оповестени при обявяването на съответния търг.

При всички търгове е установено пълно съответствие на изисканите и представени документи за участие[[63]](#footnote-63).

и) С чл. 78 от НРПУРОИ е въведено изискване за отлагане на търга с един час, ако се яви един кандидат. След обявяване на спечелилия търга, съгласно чл. 79, ал. 1 от НРПУРОИ се изготвя протокол за резултатите от търга, който се представя на кмета за одобрение в тридневен срок от провеждането на търга. Съгласно чл. 79, ал. 3 от НРПУРОИ, заповедта за определяне на спечелилия търга, се издава от кмета на общината в 7-дневен срок от датата на одобряване на протокола за резултата от търга.

При всички търгове се е явил по един кандидат за съответния имот – обект на търга. Спазена е процедурата за отлагане на търга с един час. Явилият се е обявен за спечелил на цена не по-ниска от обявената начална тръжна цена. Резултатите от проведените търгове са отразени в протоколи, подписани от всички членове на комисията и утвърдени от кмета на общината. При всички търгове е установено, че протоколите не съдържат дата на която са представени за одобрение и дата на одобряването им.

Установеното отклонение не е съществено и не е оказало влияние при издаването на заповедите за определяне на спечелилия търга, цената и условията на плащане. Заповедите са издадени в регламентирания 7 дневен срок, в съответствие с чл. 79, ал. 3 от НРПУРОИ[[64]](#footnote-64).

й) Съгласно чл. 80 и чл. 81, ал. 1 от НРПУРОИ, въз основа на влязла в сила заповед за определяне на спечелилия участник и документ за платена цена, кметът сключва договор със спечелилия участник. Достигнатата цена или първата вноска по договора се внася в 14- дневен срок от влизане в сила на заповедта като внесеният депозит за участие се прихваща от цената.

Въз основа на проведените процедури за отдаване под наем и издадени заповеди за определяне на спечелилия участник, от кмета на общината са сключени договори за наем. При 12 от проверените договори внесеният депозит за участие покрива напълно дължимата първа наемна вноска. При 1 договор депозитът за участие е възстановен и първата наемна вноска е внесена преди сключването му. Два договора[[65]](#footnote-65) са сключени без да е внесен пълния размер на първата наемна вноска, в нарушение на чл. 80 и чл. 81 от НРПУРОИ. Доплащането до пълния размер е извършено след представянето на сключените договори в счетоводството на общината.

В общината не е утвърдена и не действа контролна процедура, която да гарантира, че договорите за наем се сключват след плащане на достигнатата цена или първа вноска по договора, каквото е изискването на чл. 80 и чл. 81 от НРПУРОИ[[66]](#footnote-66).

к) В чл. 82 от НРПУРОИ, във връзка с чл. 4е от Правилника за вписванията (ПВ) е регламентирано, че договорите за наем на недвижим имот в т. ч. за земеделска земя, сключени за срок по-дълъг от 1 година следва да бъдат вписани в Агенцията по вписванията (AВп) за сметка на спечелилия търга.

От проверените 15 договора, 13 са сключени за срок по- дълъг от 1 година. Изпълнено е изискването за вписването им[[67]](#footnote-67).

л) Съгласно § 7 на НРПУРОИ, в договорите за наем задължително следва да бъде включена клауза за ежегодна актуализация на наемната цена съобразно инфлационния индекс, отчетен от Националния статистически институт (НСИ) за предходната календарна година.

При всички търгове договорите за наем са типови, идентично структурирани и съдържат клауза за ежегодна актуализация на наемната цена, съобразно инфлационния индекс, отчетен от НСИ за предходната календарна година. Заплащането на наема се извършва ежемесечно, в текущия месец на ползване на имота.

При проверката на сключените през 2013 г. договори е установено, че към края на 2013 г. всички дължими наемни вноски са внесени по бюджета на общината. Към договорите са подписани анекси за актуализация на наемната цена за 2014 г.[[68]](#footnote-68).

2.1.1.2. През одитирания период са ползвани 19 помещения за извършване на медицински услуги в сграда, актувана с акт за публична общинска собственост
№ 2115/12.09.2002г., с идентификатор 57491.501.296. по кадастралната карта (КК) и кадастралния регистър (КР) на гр. Поморие, без да е проведен публичен търг или публично оповестен конкурс. Ползвателите на помещенията са заплащали наем на основание на 8 договора с изтекъл срок и анекси към тях, сключени след незаконосъобразни решения на общинския съвет от 2010 г. и 2011 г. за удължаване срока на договорите до провеждане на търг или конкурс [[69]](#footnote-69).

По предложение от кмета на общината, през месец юни 2013 г., за обектите са взети решения[[70]](#footnote-70) от общинския съвет за провеждане на публично оповестен конкурс. Въпреки взетите решения и включването на обектите в годишните програми за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2013 г. и 2014 г., до края на одитирания период – месец юни 2014 г. не са предприети действия и не са проведени процедури за отдаване под наем[[71]](#footnote-71).

За одитирания период имотите са ползвани без да е проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, в нарушение на чл. 14, ал. 7 от ЗОС.

Помещенията са отдадени под наем по време на одита, след решения на общинския съвет от месец октомври 2014 г. и проведен публичен търг от 26.11.2014 г.[[72]](#footnote-72).

2.1.1.3. С чл. 14, ал. 7, във връзка с ал. 2 от ЗОС е определено, че свободни имоти или части от тях публична общинска собственост, могат да се отдават под наем, след решение на общинския съвет чрез провеждане на публично оповестен търг или конкурс.

От кмета на Община Поморие е издадена Заповед № РД-16-328 от 22.04.2013 г. за административно изземване на имот публична общинска собственост, предоставен за временно ползване с договор[[73]](#footnote-73) за наем от 2001 г. Имотът е с площ от 300 кв.м., с идентификатор № 57491.502.255 от парцел III в кв. 70 по плана на гр. Поморие, актуван с акт за собственост № 5273 от 22.06.2012 г. Издадената заповед е в изпълнение на Решение № 300 от 30.07.2012 г. на общинския съвет и основание за издаването й е разпоредба на чл. 65, ал. 1 от ЗОС – наемното правоотношение е прекратено поради изтичане срока на договора за наем и съобразно действащия застроителен регулационен план на гр. Поморие този имот е отреден за озеленяване. Издадената заповед е обжалвана, но е допуснато предварително изпълнение и на 08.05.2013 г. имота е иззет.

С докладна записка № 06-01-179 от 05.06.2013 г. кметът е информирал общинския съвет за направени инвестиции по имота от дружеството наемател и, че съгласно клаузите на договора, общината следва да заплати сума в размер на 99 095 лв. (без ДДС), представляваща разликата в стойността на неприпокритите инвестиции с дължимия наем. С Решение № 664 от 21.06.2013 г. на общинския съвет е дадено съгласие за сключване на споразумение към договора, съгласно което иззетия имот се предоставя за ползване за срок да пълното припокриване на инвестициите с наема. След м. юли 2013 г. бившият наемател е продължил да ползва имота.

Към момента на вземане на решението не е налице валидно договорно наемно правоотношение и финансовите взаимоотношения между страните по вече прекратения договор за наем не могат да се уредят с неговото продължаване по силата на взетото решение от общинския съвет. Решението е незаконосъобразно и изпълнението му е оспорено и спряно със Заповед № РД-09-63 от 12.07.2013 г. на Областния управител на Област Бургас. С решение № 7861 от 10.06.2014 г. на Върховния административен съд окончателно е потвърдена незаконосъобразността на решението[[74]](#footnote-74).

За ползването на имота не е проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, в нарушение на чл. 14, ал. 7, във връзка с ал. 2 от ЗОС.

2.1.2. Отдаване под наем на земеделски земи:

За периода от 01.01.2013 г. да 30.06.2014 г. са предоставени за ползване 23 629,124 дка земеделски земи, в т.ч. 21 870,789 дка пасища и мери[[75]](#footnote-75).

2.1.2.1. При извършените тестове по същество на организацията на управление на общинските земеделски земи с изпълнението на нормативните изисквания и вътрешните актове е установено:

а) Съгласно чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ (ред ДВ, бр. 8/2011 г.), общинският съвет следва да приеме решение за размера и местоположението на мерите и пасищата за общо и индивидуално ползване в зависимост от броя и вида на отглежданите пасищни животни на територията на съответното землище. С решението се одобряват и правила за ползването на мерите и пасищата на територията на общината.

От общинския съвет е взето решение в което са определени пасища и мери за индивидуално ползване, както и правила за ползването им. Не се съдържат данни за размера и местоположението на мерите и пасищата за общо ползване[[76]](#footnote-76).

б) Съгласно изискването на чл. 37о, ал. 1 - 3 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 8 от 2011 г.), „общинският съвет ежегодно приема решение с мнозинство от общия брой на съветниците за предоставяне и актуализиране на ползването на мерите и пасищата, което съдържа: годишен план за паша; съгласие за предоставяне на мери и пасища за общо и за индивидуално ползване; задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите и пасищата. Към решението се прилага списък с данни за земеделските стопани или техни сдружения, регистрирани като юридически лица, отглежданите от тях животни, данни за физическите блокове и парцелите на общинските мери и пасища, карта за ползването на мерите и пасищата по физически блокове, определени в Системата за идентификация на земеделските парцели, както и други данни, необходими за кандидатстване за подпомагане по схемата за единно плащане на площ.“ Списъкът подлежи на съгласуване с областната дирекция по безопасност на храните.

През 2013 г. не са предоставяни за ползване мери и пасища. През 2014 г. са сключени договори за индивидуално ползване на мери и пасища, въз основа на годишно решение на общинския съвет от 21.11.2013 г., в сила от 01.01.2014 г. Приетото решение не съдържа годишен план за паша; съгласие за предоставяне на мери и пасища за общо ползване, както и списък с данни за земеделските стопани или техни сдружения, регистрирани като юридически лица, отглежданите от тях животни, данни за физическите блокове и парцелите на общинските мери и пасища, карта за ползването на мерите и пасищата по физически блокове, определени в Системата за идентификация на земеделските парцели.[[77]](#footnote-77)

2.1.2.2. С чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 25 от 2012 г.) и чл. 33, ал. 4 от НСУППОПМ е определено отдаването на земите от общинския поземлен фонд да се извършва чрез търг или конкурс при условия и ред, определени от общинския съвет. С чл. 24а, ал. 6 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 25 от 2012 г.) са регламентирани възможностите за отдаване без търг или конкурс.

През одитирания период от ОП „ОГСС“ в Община Поморие са проведени 9 публични търга с явно наддаване[[78]](#footnote-78) за отдаване под наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд. В резултат на проведените търгове са сключени 28 договора за отдаване под наем на 296 земеделски имота с начин на трайно ползване „Нива“, „Лозови насаждения“, „Овощни насаждения“ и „Пасище, мера“[[79]](#footnote-79).

Проверени са 7 процедури за проведени търгове[[80]](#footnote-80), при които е извършено отдаване на 199 земеделски имота - частна и публична общинска собственост и сключените по тях 18 договора.

Извършени са тестове по същество за спазване на нормативните изисквания и вътрешните актове при провеждането на процедури и сключване на договори за наем на земеделски земи и е установено[[81]](#footnote-81):

а) Търговете са проведени по реда на Глава пета от НРПУРОИ по процедура „публичен търг с явно наддаване“, след решения на общинския съвет за определяне на имотите, начална тръжна цена, стъпка на наддаване и срок[[82]](#footnote-82).

 б) С чл. 37к, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 10 от 2009 г.) е определено, че цената за индивидуално ползване на мерите и пасищата по чл. 37и, ал. 1 не може да е по-ниска от пазарната цена, която по смисъла на § 2 от ДР на същия закон е цената за предходната година по договори за наем или аренда на имоти с подобни характеристики от държавния поземлен фонд, намиращи се в близост до отдавания под наем или под аренда имот. Със Заповеди №№ РД-09-116 от 21.02.2011 г. и РД 46-107 от 06.03.2013 г. на министъра на земеделието и храните е определено началната тръжна цена за отдаване под наем или аренда на мери и пасища от общинския поземлен фонд да е не по-малко от 6 лв./дка.

В съответствие с издадените заповеди, от общинския съвет е определена цена от 6 лв./ дка.[[83]](#footnote-83)

в) Спазено е изискването на чл. 64, ал. 4 и ал. 5 от НРПУРОИ като за всеки търг кметът е утвърдил типова тръжна документация с образец на заявление, обява, проект на договор, АОС и скици на имотите[[84]](#footnote-84).

г) Процедурите по провеждане на търговете са открити със заповеди на кмета, съдържащи данните посочени в чл. 65, ал. 1 от НРПУРОИ – описание на имотите, начална тръжна цена, срок и начин на закупуване на документацията за провеждане на търга и условия за право на участие[[85]](#footnote-85).

д) В изпълнение на чл. 66, ал. 1 от НРПУРОИ е извършено публично обявяване на търговете най-малко 15 дни преди датата на провеждането им[[86]](#footnote-86).

е) В съответствие с чл. 68, ал. 1 и ал. 4 от НРПУРОИ, при провеждането на всеки търг, от директора на ОП „ОГСС“ е назначавана комисия в състав от 7 души - трима общински съветника, правоспособен юрист и квалифицирани специалисти от общинска администрация. Заповедите за определяне състава на комисията са издадени най-късно един ден преди датата на провеждане на съответния търг.

При всички търгове членовете на комисията са подписали декларации за липса на обстоятелства[[87]](#footnote-87) по чл. 69, ал. 1 от НРПУРОИ и за неразпространение на търговска и служебна информация, свързана с участниците и техните оферти.

До участие в търговете са допуснати кандидатите, приложили посочените в чл. 67, ал. 1 от НРПУРОИ задължителни документи за участие[[88]](#footnote-88).

ж) Съгласно чл. 37п, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 62 от 2010 г.) мерите и пасищата - общинска собственост, могат да се отдават под наем или под аренда само на земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни, или на лица, които са поели задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние. В т. 2 от Решение № 805 от 21.11.2013 г. на общинския съвет е определено до участие в търг да се допускат само земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни, регистрирани в системата за идентификация на животни и регистрация на животновъдните обекти на Министерството на земеделието и храните (МЗХ).

Установено е, че в съответствие с изискванията, кандидатите са доказали обстоятелствата с документ „Справка за животни в обект по категории“ от интегрирана информационна система на Българска академия по безопасност на храните (БАБХ) на МЗХ, заверена от ветеринарен лекар за 2014 г. и Булстат за земеделски производител[[89]](#footnote-89).

з) С чл. 78 от НРПУРОИ е въведено изискване за отлагане на търга с един час, ако се яви един кандидат. След обявяване на спечелилия търга, съгласно чл. 79, ал. 1 от НРПУРОИ се изготвя протокол за резултатите от търга, който се представя на кмета за одобрение в тридневен срок от провеждането на търга. Съгласно чл. 79, ал. 3 от НРПУРОИ, заповедта за определяне на спечелилия търга, се издава от кмета на общината в 7-дневен срок от датата на одобряване на протокола за резултата от търга.

В изпълнение на чл. 78, ал. 1 от НРПУРОИ, при наличие на един кандидат, е извършено отлагане на съответния търг с един час. Явилият се е обявен за спечелил на цена не по-ниска от обявената начална тръжна цена.

Резултатите от проведените търгове са отразени в протоколи, подписани от всички членове на комисията и утвърдени от директора на ОП „ОГСС“. При всички търгове е установено, че протоколите не съдържат дата на която са представени за одобрение и дата на одобряване.

Установеното отклонение не е оказало влияние при издаване на заповедите за определяне спечелилия търга, цената и условията на плащане. Заповедите са издадени в регламентирания 7 дневен срок, в съответствие с чл. 79, ал. 3 от НРПУРОИ[[90]](#footnote-90).

и) Съгласно чл. 79, ал. 3 от НРПУРОИ заповедта за определяне на спечелилия търга се връчва на всички участници по реда на Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

При всички проверени търгове, с повече от един участник, заповедите са връчени само на спечелилия търга.

Нарушен е чл. 61 ал. 1 от АПК, съгласно който административния акт се съобщава на всички заинтересовани лица, включително и на тези, които не са участвали в производството[[91]](#footnote-91).

й) В съответствие с редът, регламентиран в чл. 80 и чл. 81, ал. 1 от НРПУРОИ, договорите са сключени след внасяне на дължимата наемна вноска[[92]](#footnote-92).

к) Приложен е чл. 82 от НРПУРОИ, във връзка с чл. 4е от ПВ - договорите за наем на земеделска земя, сключени за срок по-дълъг от 1 година са вписани в Агенцията по вписванията.[[93]](#footnote-93)

л) С Договор № 98 от 27.02.2014 г. са предоставени за ползване 124 имота пасища и мери с обща площ 8987 дка., намиращи се в землищата на 7 населени места на общината. В представената „Справка за животни в обект по категории“ спечелилия търга[[94]](#footnote-94) е доказал притежаване на 11 пасищни животни-овце.

Съгласно чл. 1, ал. 2 и ал. 3 от сключения договор, земеделските земи са предоставени единствено и само за паша на пасищни животни, съгласно приетите от Общинския съвет Поморие правила за ползване на мерите и пасищата, без определяне на части за косене.

Площта на отдадените под наем мери и пасища значително[[95]](#footnote-95) надвишава посочения в т. 13 на Заповед № РД-09-116/21.02.2011 г. на Министъра на земеделието и храните норматив за минимална численост на овце, допускани за паша в общинските мери и пасища (в продуктивни пасища – 1 дка, в слабопродуктивни пасища – 2 дка и в мери - 3 дка). Не е постигната увереност, че отдаването на тези земеделски площи е извършено по предназначение[[96]](#footnote-96).

**2.2. Отдаване под наем на нежилищни имоти без проведен търг/конкурс**

2.2.1. Съгласно чл. 24а, ал. 7 от ЗСПЗЗ и чл. 60, ал. 2 от НРПУРОИ, общинският съвет по предложение на кмета на общината определя маломерни имоти (до 10 дка, съгласно § 2б от ДР на ЗСПЗЗ) от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година, без търг или конкурс. По смисъла на § 6 от Преходните и заключителните разпоредби (ПЗР) на НРПУРОИ, “маломерни имоти” са имоти с площ до 5 дка.

С Решения № 657 и № 658 от 21.06.2013 г. общинският съвет Поморие е определил за маломерни 123 имота за отдаване под наем без търг за срок от 1 година. Имотите са описани по площ и наемна цена. Определено е при подаване на повече от 1 заявление за даден имот провеждане на публично оповестен търг по реда на Глава пета на НРПУРОИ. От 123 имота, 49 са с площ от 5 до 10 дка и не са маломерни по смисъла на § 6 от ПЗР на НРПУРОИ. Отдадени са като маломерни 23 имота, в нарушение на чл. 60, ал. 2, във връзка с § 6 от ПЗР на НРПУРОИ[[97]](#footnote-97).

* + 1. На случаен принцип при одита е извършена извадка и са проверени 6 договора[[98]](#footnote-98) за отдаване на 47 маломерни имота. От извършените тестове по същество е установено:

а) В изпълнение на решенията на общинския съвет, от кмета на общината е издадена Заповед № РД-16-702 от 23.07.2013 г. за откриване на процедура за отдаване под наем без търг или конкурс за срок от 1 стопанска година, на основание чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 24а, ал. 7 от ЗСПЗЗ и чл. 60, ал. 2 от НРПУРОИ.

б) В съответствие с чл. 60, ал. 3 от НРПУРОИ, за отдаването на маломерните имоти е публикувана обява на интернет страницата на общината и в местен ежедневник[[99]](#footnote-99). В обявата е посочен срок (не по кратък от 15 дни считано от датата на публикуване на обявата) за приемане на заявления и необходимите документи за удостоверяване поставените изисквания към кандидатите.

в) Изпълнена е разпоредбата на чл. 60, ал. 4 от НРПУРОИ, заявленията са разгледани от 5 членна комисия, назначена със заповед на кмета на общината, в състава на която са включени двама общински съветника. Резултатът от работата на комисията е отразен в протокол от 02.09.2013 г., подписан от членовете на комисията и утвърден от кмета на общината. Съгласно изготвения протокол, за всеки от имотите се е явил по 1 кандидат с редовно представени документи[[100]](#footnote-100).

г) Приложен е реда на чл. 60, ал. 5 от НРПУРОИ, въз основа на изготвения протокол и документ за платена наемна цена, директорът на ОП „ОГСС“ е сключил договори с класираните лица за едногодишно ползване под наем на маломерните имоти от общинския поземлен фонд[[101]](#footnote-101).

2.2.3. С чл. 24а, ал. 6 от ЗСПЗЗ са регламентирани случаите на отдаване на земите от общинския поземлен фонд под наем или аренда без търг или конкурс: когато са заети с трайни насаждения; когато не са били използвани две или повече стопански години; в случаите по чл. 37в, ал. 10; в други случаи, определени в закон. Съгласно чл. 60, ал. 6 от НРПУРОИ, общинският съвет определя земите, които могат да се отдават под наем или аренда, както и цените и срокове съобразно спецификата на плододаването на различните насаждения.

В периода от 01.01.2013 г. до 30.06.2014 г., са изпълнени 4 решения[[102]](#footnote-102) на общинския съвет, за отдаване без търг или конкурс по чл. 24а, ал. 6 от ЗСПЗЗ на 29 имота – овощни градини, лозя, индустриални култури и изоставени ниви. В решенията имотите са описани по площ и наемна цена. Определено е при подаване на повече от 1 заявление за имот да се провежда публично оповестен търг, съгласно Глава пета на НРПУРОИ.

Направена е извадка на случаен принцип и са проверени 6 от общо 8 сключени договора за отдаване на 25 имота, на основание чл. 24а, ал. 6 от ЗСПЗЗ - лозя, овощни градини, индустриални култури и изоставени ниви. Установено е:

а) Режима на отдаване е в съответствие с чл. 24а, ал. 6, т. 1 и т. 2 от ЗСПЗЗ, имотите са заети с трайни насаждения или не са ползвани повече от 2 стопански години[[103]](#footnote-103).

б) С вътрешните актове на общината не е определен ред, по който да бъде извършено отдаването. При одита е установено, че приложеният ред е аналогичен на приетия ред на отдаване на маломерни имоти. Със заповеди[[104]](#footnote-104) на кмета са открити две процедури за отдаване под наем без търг или конкурс. Публикувани са обяви[[105]](#footnote-105), в които са посочени условия към кандидатите и срокове за подаване на заявления. Назначена комисия от кмета на общината е разгледала подадените заявления и е извършила преценка за наличие и брой на кандидатите за всеки имот. За 2 имота са подадени повече от 1 заявления и е определено за същите да бъде проведен публично оповестен търг.

От директора на ОП „ОГСС“ са подписани договори, съдържащи клаузи за права и задължения, актуализация на наемната цена, неустойки, обезщетения и прекратяването им. Договорите са с тригодишен срок и са вписани в Агенцията по вписванията, в съответствие с чл. 82 от НРПУРОИ, във връзка с чл. 4е) от ПВ[[106]](#footnote-106).

При одита е извършена проверка за установяване на фактическото съществуване, непрекъснатото и последователно действие на предварителен контрол за законосъобразност при изпълнението на основни етапи от провеждане на търговете и отдаването под наем в изследваната област. В обема на тестовете, чрез нестатистическа извадка, са включени тръжните документации, заповедите за провеждане на търгове, заповедите за назначаване на комисия за разглеждане и оценка на постъпилите оферти, заповедите за определяне на спечелилия търга и сключените договори за отдаване под наем на имоти – общинска собственост.

Установено е, че тръжната документация, заповедите за откриване на търг, за назначаване на комисия, за определяне на спечелилия участник и договорите са съгласувани с юрист на общината.

Предвид установените несъответствие и липсата на утвърдени контролни дейности и процедури, не е постигната увереност, че е осъществен предварителен контрол във всички съществени аспекти от управлението на имотите[[107]](#footnote-107).

Причините, които са довели до установените несъответствия във връзка с управлението на общинските имоти са: липса на утвърдени контролни дейности и процедури за управление на имотите и занижен управленски контрол при изпълнението на нормативни изисквания и вътрешни актове.

*През одитирания период при управлението на общинските имоти са установени отклонения от разпоредби на ЗОС, ЗСПЗЗ и АПК в следните аспекти:*

*В Годишните програми за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2013 г и 2014 г. не се съдържат отдадените под наем земеделски земи и 4 помещения.*

*В част от земеделска земя - публична общинска собственост с начин на трайно ползване „Пасище, мера“ е отдаден терен за разполагане и експлоатация на телекомуникационно оборудване без да е извършена промяна на предназначението на земеделската земя и учредяване на ограничено вещно право върху нея.*

*Ползвани са: 19 помещения за извършване на медицински услуги в сграда актувана с акт за публична общинска собственост, без да е проведен публичен търг или публично оповестен конкурс и помещения по 8 договора с изтекъл срок, с анекси и незаконосъобразни решения на общинския съвет от 2010 г. и 2011 г. за удължаване на срока на ползване до провеждане на търг или конкурс. През месец юни 2013 г. за обектите са взети решения от общинския съвет за провеждане на публично оповестен конкурс, но до края на одитирания период – месец юни 2014 г. не са предприети действия и не са проведени процедури за отдаването им. Процедури са проведени по време на одита.*

*Установено е ползване на имот публична общинска собственост без да е проведен публичен търг или публично оповестен конкурс и без валиден договор за наем. За ползването на имота е взето незаконосъобразно решение от общинския съвет, съгласно което имота се дава за ползване, поради финансови задължения на общината към ползвателя – бивш наемател на имота.*

*При управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд не са определени и приети: размера и местоположението на мерите и пасищата за общо ползване, годишен план за паша; съгласие за предоставяне на мери и пасища за общо и за индивидуално ползване; задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите и пасищата, списък с данни за земеделските стопани или техни сдружения, регистрирани като юридически лица, отглежданите от тях животни, данни за физическите блокове и парцелите на общинските мери и пасища, карта за ползването на мерите и пасищата по физически блокове.*

*При всички търгове за отдаване на земеделски земи, заповедите за определяне на спечелилия търга са връчени само на спечелилия търга, независимо от броя на участниците.*

*Не са въведени контроли за дейностите по управление на имотите общинска собственост.*

*Анализът на установените резултати показва следните несъществени отклонения при прилагането на НРПУРОИ и решенията на общинския съвет:*

*Към документациите на проверените търгове не е приложен опис и не може да се прецени съответствието им с изискването за съдържание, посочено в НПРУРОИ.*

*При отдаване на един имот е издадена заповед за промяна на началната тръжна цена, в несъответствие с определената с решението на общинския съвет за провеждането на търга. Търгът е проведен без да е взето последващо решение за промяна на цената.*

*Не е спазен минимално определения срок от 15 дни при обявяването на един от търговете за отдаване на нежилищни имоти преди провеждането му.*

*Два от проверените договори за отдаване на нежилищни имоти са сключени без да е внесен пълния размер на първата наемна вноска. Доплащането до пълния размер е извършено след представянето на сключените договори в счетоводството на общината.*

*Площта на 23 от отдадените маломерни имоти е в законово установените граници – 10 дка, но надвишава максимално определената в НРПУРОИ.*

*За един от осем договора за наем на мери и пасища не е постигната увереност, че отдаването на земеделските площи е извършено по предназначение.*

*Освен в случаите на изброените съществени и несъществени отклонения, дейността по управление на имотите е осъществена във всички съществени аспекти в съответствие с нормативните изискванията на ЗОС, ЗСПЗЗ и Правилника за прилагане на ЗСПЗЗ (ППЗСПЗЗ), както и разпоредбите на НРПУРОИ, НСУППОПМ и Решенията на Общинския съвет Поморие.*

**3.** **Разпореждане с имоти**

През одитирания период редът за разпореждане с общинската собственост е уреден в: Глава трета “Разпореждане с имоти и вещи общинска собственост“ и Глава пета „Провеждане на публичен търг и публично оповестен конкурс“ на НРПУРОИ.

В НРПУРОИ са определени:

а) редът за разпореждане с имоти - общинска собственост по видове сделки и изготвянето на пазарна оценка на имотите;

б) правила при провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси при разпореждане с имоти – общинска собственост, в т. ч. подготовката и организацията на търговете и конкурсите, обявяването на процедурите и резултатите и други действия по организацията на процесите.

През одитирания период са извършени разпоредителни действия с имоти-общинска собственост[[108]](#footnote-108), както следва:

Осъществени са 70 сделки за продажба на имоти[[109]](#footnote-109) в/извън регулация и са учредени 19 ограничени вещни права[[110]](#footnote-110), в т.ч. 2 случая на учредено право на ползване върху имот, 4 случая на право на надстрояване и на пристрояване, 5 случая на право на прокарване и 8 случая на право на строеж. Учреденото право на строеж в 6 случая е за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди по реда на чл. 49а от ЗОС, 1 случай е по реда на чл. 37, ал. 1 от ЗОС чрез публичен търг и 1 без търг или конкурс по реда на чл. 37, ал. 4 от ЗОС, на религиозна институция.

**3.1. Продажба на имоти:**

Проверени са 22 процедури за продажба на имоти, определени чрез одитна извадка[[111]](#footnote-111), в т.ч. 21 продажби след проведен публичен търг с явно наддаване и 1-но прекратяване на съсобственост върху имот между общината и юридическо лице.

За извършените продажби на имоти са оформени досиета, които съдържат документите, свързани с етапите на тръжната процедура.

При извършените тестове по същество на процедурите е установено[[112]](#footnote-112):

3.1.1. Продажбата на нежилищни имоти - общинска собственост е извършена в съответствие с чл. 35, ал. 1 от НРПУРОИ, след решение на общинския съвет, чрез публично оповестен търг с явно наддаване, по реда на Глава пета от наредбата. Решението на общинския съвет за провеждане на процедурата съответства на съдържанието, определено в чл. 63, ал. 2 от НРПУРОИ: вид, предмет на сделката, начин на определяне на приобретателя - търг, с изключение на „срок на сделката“. Изготвена е пазарна оценка на имотите, възложена от кмета или негов заместник по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, на оценители по реда на Закона за независимите оценители, в съответствие с определения ред в чл. 33, ал. 2 от НРПУРОИ.

а) Разпоредителните сделки са извършени по реда на чл. 41, ал. 1 от ЗОС, по пазарни цени на имотите, които са по-високи от данъчните им оценки. При два от търговете[[113]](#footnote-113) общинският съвет е определил по-висока начална тръжна цена от пазарната оценка на имота, определена от лицензирания оценител.

б) Подготовката и организацията на търговете е извършена от отдел „ОСУСТ“. В съответствие с чл. 64, ал. 4 от НРПУРОИ е изготвена типова документация за провеждането на търговете. Изпълнено е изискването на чл. 64, ал. 5 от НРПУРОИ и типовата документация е съгласувана с юрист.

в) Откриването на процедурата по провеждането на търга е извършено по реда на чл. 65, ал. 1 от НРПУРОИ със заповед на кмета, която съдържа изискващата се информация.

г) Кметът е обявил търга в местен ежедневник в съответствие с определения срок по чл. 66, ал. 1 от НРПУРОИ, най-малко 15 дни преди датата на провеждането. Съдържанието на обявата отговаря на изискването на чл. 66, ал. 2 от Наредбата.

д) За провеждането на търга, кмета е назначил комисия. Заповедта за определяне на състава е издадена най-късно един ден преди датата на провеждане на процедурата, съгласно изискванията на чл. 68, ал. 1 и ал. 4 от НРПУРОИ. Съставът на комисията отговаря на определения в чл. 68, ал. 1 от НРПУРОИ.

Членовете на комисията са подписали декларации за удостоверяване на обстоятелства в съответствие с чл. 69, ал. 3 от НРПУРОИ. Комисията е заседавала и приела решения в присъствие на повече от 2/3 от всички членове, при задължително присъствие на юрист и е воден протокол в съответствие с чл. 70 от НРПУРОИ.

е) При проведените търгове с явно наддаване, предмета на търга, началната тръжна цена и стъпката на наддаване са отразени в протокола на комисията по търга, независимо, че в НРПУРОИ не е определено минимално съдържание на протокола - какви обстоятелства от тръжната процедура следва да бъдат отразени.

Информация за наддаването по време на търга в случаите на явили се повече от един участник е приложена към протоколите. При 14 от търговете се е явил един кандидат[[114]](#footnote-114) и е изпълнено условието по чл. 78, ал. 1 от НРПУРОИ, търгът е отложен с един час, което е отразено в протокола на комисията.

ж) От комисията е изготвен протокол за резултатите от търга, като са посочени класиралите се участници. Протоколът е подписан от членовете на комисията в съответствие с чл. 79, ал. 1 от НРПУРОИ и е представен на кмета за одобрение. Издадена е заповед на кмета по чл. 79, ал. 2 от НРПУРОИ, с която е определено лицето спечелило търга, цената и условията на плащане и др.

з) Сключени са договори с лицата, спечелили търга, 14 от които[[115]](#footnote-115) са подписани от кмета в 7-дневен срок от постъпването на дължимото плащане по сметка на общината в съответствие с чл. 81, ал 1 от НРПУРОИ.

 и) Изпълнено е изискването на чл. 82 от НРПУРОИ, всички договори са вписани в Агенцията по вписванията, за сметка на спечелилия търга.

3.1.2. Установени са несъответствия с правната рамка при провеждането на процедурите за продажба на имоти – общинска собственост:

а) Четири от имотите[[116]](#footnote-116), предмет на разпоредителните сделки не са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост и последвалите актуализации за съответната година, в нарушение на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС.

б) Стойността на разходите, направени от общината за изготвяне на оценката на имота не са възстановени от физическото или юридическото лице, с което е сключена разпоредителната сделка, каквото изискване е заложено в чл. 33, ал. 2 от НРПУРОИ.

в) В чл. 64, ал. 4, от т. 1 до т. 15 от НРПУРОИ е посочено възможното съдържание на типовата документация за провеждането на търговете[[117]](#footnote-117). Тази информация, с изключение на „време и начин на оглед на обекта“ се съдържа в заповедта на кмета за откриване на процедурата по провеждането на публичен търг, част от тръжната документация. Когато предмет на сделката е недвижим имот, в чл. 64, ал. 4, т. 16 от НРПУРОИ е определено какво следва да се прилага към документацията[[118]](#footnote-118). Със заповедта на кмета за откриване на процедурата е утвърдена „тръжна документация“ и цената й.

Съдържание на тръжната документация не е регламентирано съгласно изискванията на чл. 64, ал. 4, т. 16 от НРПУРОИ. За продажбата на 5 имота е утвърдена цена на тръжната документация 20 лв.[[119]](#footnote-119), за 14 имота – 50 лв.[[120]](#footnote-120) и за 1 имот – 200 лв.[[121]](#footnote-121). Не е определен ред за формиране на цена на тръжна документация. Цената на документацията не е съобразена с нейния обем. Установено е, че за документация с по-малко съдържание е определена по-висока цена[[122]](#footnote-122) от документация с по-голям обем[[123]](#footnote-123).

г) Задължителни документи за участие в търг са посочени в чл. 67, ал. 1, т. 3 и т. 4 от НРПУРОИ[[124]](#footnote-124). В заповедите на кмета за откриване на тръжната процедура са посочени документите, които участниците следва да представят на комисията[[125]](#footnote-125). Не са изискани два от посочените задължителните документи за участие в търг: препис от съдебното решение за регистрация на участника и документ за данъчна регистрация. Представянето на двата задължителни документа е с отпаднала необходимост, тъй като информацията би могла да се получи чрез другите изисквани документи.

д) Протоколът на комисията за резултатите от всеки търг е издаден в деня на провеждане на процедурата и е представен на кмета за одобрение. Протоколите са одобрени от кмета с полагане на подпис. Липсва информация за датата на одобрението им, поради което не може да се установи, спазен ли е регламентирания с чл. 79, ал. 1 от НРПУРОИ срок за одобрение – три дни от датата на провеждане на търга, както и спазен ли е срока за издаване на заповедта на кмета, с която определя лицето, спечелило търга - в седмодневен срок от датата на одобряване на протокола, регламентиран в чл. 79, ал. 3 от НРПУРОИ. Установено е, че всички заповеди са издадени до 7 дни от съставянето на протокола на комисията.

 е) Заповедта на кмета с която определя лицето, спечелило търга е връчена само на спечелилия, не е връчена на останалите участници в процедурата в нарушение на изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК, съгласно който административният акт се съобщава на всички заинтересовани лица. Поради това, не може да се установи: кога изтича срока за обжалване назаповедта с която е определено лицето, спечелило търга, след който депозитите на необжалвалите участници се връщат съгласно чл. 79, ал. 5 от НРПУРОИ; дали участникът спечелил търга е внесъл достигнатата цена в срока, определен в чл. 80, ал. 1 от НРПУРОИ - 14 дни от влизане в сила на заповедта за определяне на лицето спечелило търга. Спазването на срока не може да се установи в 7от проведените търгове, на които са се явили повече от един кандидат[[126]](#footnote-126).

ж) При 14 от търговете се е явил един кандидат[[127]](#footnote-127). В три[[128]](#footnote-128) от тях е спазен регламентираният срок по чл. 80, ал. 1 от НРПУРОИ, спечелилия търга е внесъл достигнатата цена в 14-дневен срок от влизане в сила на заповедта.

з) Осем[[129]](#footnote-129) от договорите са сключени след определения с чл. 81, ал. 1 от НРПУРОИ, 7-дневен срок, от постъпването на дължимото плащане по сметка на общината.

и) Имуществото, предмет на сделката, не е предадено с приемателно-предавателен протокол на спечелилия участник, каквито са разпоредбите на чл. 81, ал. 2 от НРПУРОИ.

й) Не са извършени всички необходими записи по актовите книги в нарушение на чл. 82 от НРПУРОИ.

3.1.3. Сделката за прекратяване на съсобственост върху имот между общината и юридическо лице е извършена по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, чрез продажба на частта на общината. Изготвена е пазарна оценка на имота в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Въз основа на решението на общинския съвет, кметът е издал заповед и е сключен договор в съответствие с чл. 36, ал. 3 от ЗОС.

**3.2. Учредяване на ограничени вещни права**

От 19 случая на учредено право на строеж е проверен един случай, определен чрез одитна извадка[[130]](#footnote-130). Правото на строеж е учредено по реда на чл. 37, ал. 4, т. 3 - на религиозна институция.

При извършения тест по същество на процедурата за учредяване право на строеж е установено[[131]](#footnote-131):

а) Спазен е редът по чл. 42а, ал. 1 от НРПУРОИ, решението на общинския съвет е взето с мнозинство, гласували „за“ 17 съветника, 3-ма въздържали се от общо 20 присъствали общински съветника.

б) Изготвена е пазарна оценка на правото на строеж в съответствие с
чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 47, ал. 6 от НРПУРОИ.

в) Решението на общинския съвет за отстъпеното право на строеж е взето в нарушение на реда, определен с чл. 42/а/, ал. 2 от НРПУРОИ съгласно който, решение в тези случаи може да се взема само когато в ПУП е предвидено съответна застройка с религиозно или друго предназначение. Имотът е предвиден „за обществено жилищно строителство и магазини”.

г) В изпълнение на чл. 31 от НРПУРОИ е сключен договор от кмета на общината и е вписан в Агенцията по вписванията. В договора за учредяване на правото на строеж върху общинска земя неправилно е посочено основание чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС и чл. 42а, ал. 1, т. 4 от НРПУРОИ- „други лица-когато това е предвидено в закон”, вместо чл. 37, ал. 4, т. 3 от ЗОС и чл. 42а, ал. 1, т.3 от НРПУРОИ „ религиозни институции”. Преди сключване на договорите по сметките на общината са внесени цената на правото на строеж и дължимите данъци и такси

д) Сделката е отразена в регистъра за съответния вид разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост в съответствие с чл. 41, ал. 4 от ЗОС и чл. 34а, ал. 1 от НРПУРОИ.

е) Разпоредителното действие с имота[[132]](#footnote-132) не е отразено в Главния регистър на имотите за частна общинска собственост.

При одита е извършена проверка за установяване на фактическото съществуване, непрекъснатото и последователно действие на предварителен контрол за законосъобразност при изпълнението на основни етапи от провеждане на търговете за продажба на имоти. В обема на тестовете, чрез нестатистическа извадка, са включени тръжните документации за продажба на имотите, заповедите за откриване на процедура по провеждане на публичен търг и сключените договори със спечелилите търга.

Установено е, че тръжната документация, заповедите за откриване и провеждане на търговете и договорите за продажба на имоти са съгласувани с юрист на общината с началник отдел „ОСУСТ“ и главен счетоводител.

Предвид установените отклонения и липсата на утвърдени контролни дейности и процедури, не е постигната увереност, че е осъществен предварителен контрол във всички съществени аспекти на разпореждането с имоти.

Причините за установеното са липса на утвърдени контролни дейности и процедури за изследваната дейност и занижен управленски контрол при изпълнението на нормативни изисквания и вътрешни актове.

*Продажбата на имоти общинска собственост е извършена законосъобразно, чрез публичен търг с явно наддаване, по пазарни цени, по-високи от данъчните оценки на имотите. Не всички продадени имоти са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост. От общинският съвет е взето решение за учредяване на отстъпено право на строеж в нарушение на реда, определен с наредбата на общинския съвет за разпореждане с имоти – общинска собственост. Заповедите за определяне на спечелилия търга са връчени само на спечелилия търга, без да са връчени на всички участници, в нарушение на законово установения ред.*

*Не са утвърдени вътрешни правила за проследимост и за контрол на процеса по разпореждане с имотите общинска собственост.*

**4. Регистри за общинска собственост**

Създаването и поддържането на регистри по ЗОС е регламентирано в
чл.41, ал. 4, чл. 54а и чл. 63 от ЗОС, в Раздел III „Регистри, предвидени в ЗОС“ и Раздел V „Ред за водене и съхранение на регистрите предвидени в ЗОС“ от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот-общинска собственост, и на регистрите, предвидени в ЗОС, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхраняването им, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието (Наредба № 8 от 17.12.2009 г.). Образците на регистрите, предвидени в ЗОС са утвърдени в Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Извършени са тестове по същество за спазване на нормативните изисквания и вътрешните актове по създаването и воденето на регистрите в общината. Установено е[[133]](#footnote-133):

4.1.През одитирания период в Община Поморие, съгласно чл. 63 от ЗОС са създадени и се поддържат главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост. Регистрите се водят в електронен вид[[134]](#footnote-134).

 а) Регистрите се водят по утвърдените образци в Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

б) На интернет страницата на Община Поморие са публикувани главния регистър за публичната общинска собственост и главния регистър за частната общинска собственост[[135]](#footnote-135).

в) В регистрите за общинска собственост не са вписани актовете за общинска собственост на проверените 90 имота земеделски земи от общинския поземлен фонд в зависимост от характера на собствеността,[[136]](#footnote-136) в нарушение на чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

г) В нарушение на чл. 82 от НРПУРОИ и чл. 26, т. 7 и т. 10 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. не са отразени в главния регистър за частна общинска собственост разпоредителните действия с имотите[[137]](#footnote-137) за всички проверени 22 разпоредителни сделки.

д) От кмета на общината не е упълномощено длъжностно лице за водене на главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост. Задължение да „съхранява и актуализира главния и спомагателните регистри за имотите общинска собственост“ е вменено на началник отдел „ОСУСТ“ с длъжностната характеристика.[[138]](#footnote-138).

4.2. Регистърът за разпоредителните сделки в Община Поморие се води по видове разпоредителни сделки в съответствие с чл. 41, ал. 4 от ЗОС[[139]](#footnote-139): продажби; делби; замени; учредени вещни права по населени места.

Съгласно чл. 41, ал. 4 от ЗОС в публичния регистър за разпоредителните сделки с имоти-частна общинска собственост се вписват данни за имотите според акта за собственост, по видове разпоредителни сделки, както и пазарната и данъчната оценка на имотите или вещните права, оценката определена от общинския съвет, и крайната цена на сделката; начинът на разпореждане - чрез публичен търг, публично оповестен конкурс или решение на общинския съвет; насрещната страна по сделката; други данни, определени от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

Във връзка с чл. 41, ал. 4, т. 4 от ЗОС, в чл. 34а, ал. 1, т. 4 от НРПУРОИ е определено в регистъра освен посочените данни, да се вписва и „номера на решението на общинския съвет за разпоредителната сделка“.

С чл. 34а, ал. 2 и ал. 3 от НРПУРОИ е определено извлечение от публичния регистър за разпоредителните сделки да се публикува в интернет страницата на общината, а кметът със заповед упълномощава длъжностни лица, които отговарят за вписванията в регистъра. В НРПУРОИ не е определен обхвата на извлечението от регистъра за разпоредителни сделки, което се публикува.

Анализът на установените резултати показва, че не са изпълнени разпоредбите на чл. 34а, ал. 1, т. 4. и чл. 34а, ал. 2 и ал. 3 от НРПУРОИ:

а) решенията на общинския съвет за разпоредителната сделка не са вписани;

б) извлечение от регистъра за разпоредителните сделки не е публикувано на интернет страницата на общината;

в) кметът не е издал заповед[[140]](#footnote-140) за упълномощаване на длъжностни лица, които отговарят за вписванията в регистъра за разпоредителните сделки;

Всички проверени разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост са вписани в публичния регистър[[141]](#footnote-141) по видове разпоредителните сделки на общината в съответствие с чл. 34а, ал. 1 от НРПУРОИ.

4.3. Съгласно чл. 54а от ЗОС се създават и поддържат публични регистри за търговските дружества с общинско участие в капитала, за общинските предприятия, за юридическите лица с нестопанска цел, в които участва общината по образец.

В Община Поморие не са създадени и не се поддържат регистри за общинските предприятия и за юридическите лица с нестопанска цел, в които участва общината в нарушение на цитираната правна норма[[142]](#footnote-142).

В Община Поморие не са определени процедури[[143]](#footnote-143) и отговорни длъжностни лица за контрол на регистрите за общинската собственост. Липсата на правила за контрол при осъществяване на изследваната дейност е причина за установените несъответствия.

*В общината не са заведени всички регистри предвидени в ЗОС - публичен регистър за търговските дружества с общинско участие в капитала, за общинските предприятия, за юридическите лица с нестопанска цел в които участва общината. Регистърът за разпоредителните сделки не съдържа всички данни, определени с вътрешен акт на общината. Заведените главни регистри за публична и за частна общинска собственост са непълни, не са вписани актовете на имоти от общинския поземлен фонд в зависимост от характера на собствеността на имотите.*

*Установените отклонения при вписването на актовете за общинска собственост не дават надеждна информация за характера и обема на собствеността на общината.*

*От кмета на общината не са въведени правила за създаването и поддържането на всички регистри, за вписването на актовете за общинска собственост. Не са определени длъжностни лица за изпълнение на дейностите и за контрол.*

**5. Възникване, изменение и погасяване правото на собственост**

Общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото на собственост върху имоти с акт за общинска собственост. Изпълнението на дейността е регламентирано в ЗОС, НРПУРОИ, Наредба № 8 от 17.12.2009 г., чрез документите, удостоверяващи собствеността на общината върху имотите.

Изпълнение на дейности в изследваната област се съдържат и в УП. Съгласно определеният ред с УП[[144]](#footnote-144), функциите и отговорностите по издирване, проучване и комплектуване на документи, доказващи собствеността на общината, съставяне на актове за общинска собственост са възложени на отдел „ОСУСТ“.

Отговорностите по актуване на имоти публична и частна собственост, отписване на имоти частна общинска собственост от актовите книги за общински имоти са конкретизирани в длъжностните характеристики на началник отдела и специалисти от отдела[[145]](#footnote-145).

Извършени са тестове по същество за спазване на нормативните изисквания и вътрешните актове при възникване, изменение и погасяване правото на собственост в общината, като е установено: [[146]](#footnote-146)

**5.1.** **Възникване на правото на собственост върху имоти**

В общината е продължен процесът по актуване на имотите по влезли в сила КК, по одобрени ПУП[[147]](#footnote-147) и други случаи, предвидени в чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС.

 През одитирания период са съставени актове за имоти - общинска собственост, които са записани в поредни номера, в зависимост от характера на собствеността в Главния регистър за публична общинска собственост и в Главния регистър за частна общинска собственост. Съставени са 250 АОС, от които 126 за имоти – публична общинска собственост[[148]](#footnote-148) и 124 за имоти - частна общинска собственост[[149]](#footnote-149).

 5.1.1. През одитирания период няма придобити имоти чрез правна сделка[[150]](#footnote-150). Придобити са имоти от ликвидация на общинско търговско дружество[[151]](#footnote-151) и по заповеди[[152]](#footnote-152) на Областен управител във връзка с § 42 от ЗИД на ЗОС (ред. ДВ бр. 96 от 1999 г.), съгласно който имоти – частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство и за обществени и благоустройствени мероприятия на общините, съгласно предвижданията на действащите към датата на влизането в сила на този закон ПУП, преминават в собственост на общините.

 По заповедите на областния управител са съставени 5 АОС[[153]](#footnote-153), в съответствие с
чл. 56, а. 1 от ЗОС, които са вписани в главния регистър за частна общинска собственост.

Придобито е имущество[[154]](#footnote-154) при ликвидацията на търговското дружество „Строима в ликвидация“ ЕАД-Поморие, съгласно приемо-предавателен протокол[[155]](#footnote-155) от 04.04.2014 г. Към момента на одита месец декември 2014 г., не са съставени АОС[[156]](#footnote-156) за придобитите имоти в нарушение на чл. 56, ал. 1 от ЗОС.

5.1.2. Проверени са 15 АОС[[157]](#footnote-157), съставени през одитирания период в т.ч. 8 акта за публична общинска собственост и 7 акта за частна общинска собственост, както и досиетата на имотите, определени чрез случаен подбор. Актовете[[158]](#footnote-158) са съставени в съответствие с чл. 56, ал. 1 от ЗОС по образци, утвърдени с чл. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., съдържат данни за данъчна оценка на имота. Съставените АОС са утвърдени от кмета на общината и са вписани в Агенцията по вписванията. Актовете отговарят на изискването за утвърждаване и за съдържание в изпълнение на чл. 58, ал. 1 от ЗОС и чл. 25, т. 5 и чл. 26, т. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Съгласно разпоредбата на чл. 58, ал. 1 от ЗОС актовете са утвърдени от кмета на общината и са вписани в имотния регистър към Службата по вписванията в 7-дневен срок от утвърждаването му. Установени са три случая на вписване на акта[[159]](#footnote-159) след законово определения срок.

5.1.3. Съставени са досиета за имотите[[160]](#footnote-160) в съответствие с чл. 58, ал. 3 от ЗОС и
чл. 2, т. 5 и чл. 22 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г..

В досиетата на проверените имоти са приложени удостоверения за данъчна оценка, която е записана в раздел 6 „Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта“ на АОС.

5.1.4. Преписи от всички съставени АОС към 30.06.2014 г. в Община Поморие не са изпращани на областния управител и на Службата по геодезия, кадастър и картография в нарушение на чл. 58, ал. 2 от ЗОС.[[161]](#footnote-161)

5.1.5. Не са спазени изискванията на чл. 62, ал. 1 от ЗОС, като съставените АОС не са подшити в актови книги[[162]](#footnote-162).

5.1.6. Със заповед на кмета на общината не е определено длъжностно лице за съставяне на АОС, в нарушение на чл. 58, ал. 1 от ЗОС[[163]](#footnote-163).

**5.2. Удостоверяване на изменението на правото на собственост върху имоти-общинска собственост**

На основание чл. 5 от ЗОС, общината удостоверява изменението на правото си на собственост върху имоти със съставяне на АОС. С изменение от 2009 г. на чл. 25, ал. 1 от ЗСПЗЗ е променен характера на собствеността на мерите и пасищата от частна в публична общинска собственост[[164]](#footnote-164). В нарушение на чл. 60, ал. 2 от ЗОС не са съставени актове за публична общинска собственост[[165]](#footnote-165) на 125 имота - пасища и мери, които са актувани като имоти – частна общинска собственост[[166]](#footnote-166) от преди 2009 г.

**5.3. Удостоверяване на погасяването на правото на собственост върху имоти - общинска собственост в следствие на разпореждане с имоти**

За всички проверени имоти, обект на разпоредителни действия, кметът е издал заповеди за отписване на имотите[[167]](#footnote-167). Номерата на издадените от кмета заповеди за отписване на АОС[[168]](#footnote-168) не са отразени в главния регистър за частна общинска собственост в нарушение на чл. 82 от НРПУРОИ и чл. 26, т. 7 и т. 10 от Наредба № 8, в 16 от проверените 22 разпоредителни сделки.

От кмета на общината не са определени длъжностни лица, отговорни за процесите по съставяне на АОС, изпращането им за вписване в съответните институции и за контрол по съставените актове, което е довело до неизпълнение на нормативно определените изисквания при осъществяване на дейността.

*Действията по възникване, изменение и погасяване на правото на собственост в Община Поморие не са осъществени във всички случаи при спазване на нормативните изисквания. Не са съставени АОС за 3 имота, придобити от ликвидация на търговско дружество. Не са съставени актове на 125 имоти от общинския поземлен фонд, които са придобили предназначението на публична общинска собственост. Установени са 3 случая от проверените 15 АОС на вписване на акта след законово определения срок. Не са отписани 16 продадени имота, от проверените 22 продажби на имоти, общинска собственост.*

*В нарушение на законовоопределения ред не са изпращани преписи от съставените АОС на областния управител и на службата по геодезия, картография и кадастър. Съставените АОС не осигуряват пълна и надеждна информация за общинските имоти.*

*От кмета на общината не са въведени контролни дейности, които да предотвратя, разкрият и коригират несъответствия в изследваната области и осигурят съответствие на дейността с правната рамка.*

**Част четвърта**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Въз основа на резултатите от извършения одит в Община Поморие за периода от 01.01.2013 г. до 30.06.2014 г., представените в одитния доклад и събраните одитни доказателства, са налице основания за изразяване на следните заключения.

В съответствие със законовоопределения ред от общинския съвет са приети вътрешни актове за регламентиране на реда и условията при управлението и разпореждането с общински имоти. Дейността по разработване и актуализация на вътрешните актове за управление и разпореждане с общинско имущество през одитирания период не съответства във всички съществени аспекти на действащата нормативна уредба. Установена е непълнота в регламентирания ред, неясни текстове, които затрудняват тълкуването и прилагането им, текстове, които са в несъответствие със законовия ред и структурата на общинска администрация и създават риск за правилното протичане на процесите по управление и разпореждане с имоти в общината.

В нарушение на ЗОС е определено при извършване на разпореждане с недвижим имот, да се заплащат режийни разноски на общината, както и продължаване срока на наемното правоотношение в случаите, предвидени отдаването на имотите да се извършва след проведен търг/конкурс. Не е определен ред за прекратяване на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица, за учредяване на безвъзмездно право на надстрояване и/ или на пристрояване, за връщане на депозитите на някои от участниците в процедурите. Не е определено всички разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост да се извършват по пазарни цени, не по-ниски от данъчните им оценки.

Не са предприети действия за привеждането на вътрешните актове на общината в съответствие с действащата правна рамка.

 ***Област „Управление на имоти“***

Дейността по управление на имоти е извършена в несъответствие по един и повече съществени аспекти:

В програмите за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост за 2013 г. и 2014 г. не са включени отдадените под наем четири помещения и земеделски земи, и четири от имотите, обект на разпоредителни сделки, и не съответстват напълно на изискванията за съдържание, посочени в ЗОС.

От кмета на общината не са въведени вътрешни правила и процедури при придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, като част от СФУК. Не са въведени контролни дейности, не е определен ред за документиране на контрола на процесите при придобиване, управлението и разпореждането с общинско имущество и при възникване и изменение на правото на собственост, което не дава увереност за ограничаване на рисковете и осъществяване на изследваната дейност в съответствие с правната рамка.

Организацията на процеса по управление на имоти в общината е осигурила правилно прилагане на приетите процедури при провеждането на търгове за отдаване под наем на имоти, както и отдаване на имоти без търг/конкурс в законово регламентираните норми. Дейността по отдаване под наем на имоти е осъществена във всички аспекти в съответствие със законовите изисквания и вътрешните правила с изключение на съществените по характер несъответствия:

Отдадена е за ползване за други нужди земеделска земя публична общинска собственост, с начин на ползване „Мера, пасище“, без да е извършена промяна на предназначението и учредяване на ограничено вещно право.

Без проведен търг или конкурс, през одитирания период в имоти публична общинска собственост са ползвани съответно: 19 помещения в един имот и един терен. Ползването е извършено по договори с изтекъл срок, анекси и незаконосъобразни решения на общинския съвет за удължаване на срока.

Не са определени размера и местоположението на мерите и пасищата за общо ползване, годишен план за паша; съгласие за предоставяне на мери и пасища за общо и за индивидуално ползване; задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите и пасищата, списък с данни за земеделските стопани или техни сдружения*.*

При провеждането на търгове за отдаване на земеделски земи и за продажба на имоти заповедите за определяне на спечелилия търга са връчени само на спечелилия, независимо от броя на участниците.

Установени са отклонения при прилагане на вътрешните актове: отдаване на един имот, за който началната тръжна цена е променена, в противоречие с решението на общинския съвет за провеждане на търга, обявяване на търг без да е спазен минимално определения срок, сключване на два договора за наем преди да е внесен пълния размер на договорена сума, отдаване на 23 маломерни имоти, площта на които е в законово определените граници, но надвишава определената с вътрешен акт на общината.

При всички проверени търгове не е постигната увереност по отношение на съответствието на тръжните документации с изискванията за съдържание, регламентирани с вътрешен акт на общината, поради липса на приложен опис.

В един от общо осем договора за наем на мери и пасища отдадената площ надвишава многократно регламентирания минимум за отдаване, поради което не е постигната увереност, че отдаването е извършено по предназначение.

***Област „Разпореждане с имоти“***

Дейността по разпореждане с имоти е извършена в несъответствие по един съществен аспект:

Дейността при продажбата на имоти - общинска собственост е осъществена във всички съществени аспекти при спазване на реда, регламентиран в закона и вътрешния акт на общината. Организацията и провеждането на публичните търгове за продажба на имоти са законосъобразни. Всички продажби са извършени по пазарни цени, по-високи от данъчните оценки на имотите.

Дейността по създаване и поддържане на регистрите, предвидени по ЗОС е осъществена във всички аспекти в съответствие със законовите изисквания и вътрешните правила с изключение на съществените по характер несъответствия, свързани с: несъздадени регистри за общинските предприятия и за юридическите лица с нестопанска цел, в които участва общината. Информацията в регистрите за общинска собственост е непълна и неточна, не са вписани актове за общинска собственост на имоти, не са отписани актове за общинска собственост на продадени имоти.

Съставените АОС отговарят на определените образци и на изискванията за утвърждаване. Дейността по актуване на имотите общинска собственост е осъществена във всички аспекти в съответствие със законовите изисквания и вътрешните правила с изключение на съществените по характер несъответствия, свързани с: не съставени актове на придобити имоти; на имоти с променен характер на собствеността, от частна в публична общинска собственост; неспазен законоворегламентиран ред за изпращане на препис от актовете на институциите, определени по закон.

Установените несъответствия на действията по съставяне на актовете за общинска собственост, вписването им регистрите, отписването на имотите, с правната рамка, не дава надеждна информация за характера на собствеността на имотите и за цялостното състояние на общинската собственост.

**Част пета**

**ПРЕПОРЪКИ**

**В резултат на извършения одит се дават следните препоръки на кмета на Община Поморие:**

1. Да внесе предложение в общинския съвет за допълнение на НРПУРОИ и в нея да се регламентира:

а) ред за документиране съдържанието на утвърдената тръжна документация и формиране цената на тръжната документация при спазване на принципа за икономическа обоснованост на разходите за изготвянето й[[169]](#footnote-169);

 б) документиране на пълнотата/непълнота на представените документи от участниците в тръжните процедури и спазване/неспазване на изискванията, посочени в тръжните книжа[[170]](#footnote-170);

 в) документиране решението на комисията по чл. 74, ал. 2[[171]](#footnote-171);

 г) връщане на депозитите на участниците, обжалвали заповедта на кмета, с която определя лицето, спечелило търга и задържане на депозита на класиралия се на второ място участник, в случаите, когато може да бъде определен за изпълнител[[172]](#footnote-172);

д) минимално съдържание на протокола на комисията за резултатите от проведен публичен търг или публично оповестен конкурс[[173]](#footnote-173);

е)документиране на датата на утвърждаване на протоколите на комисията за резултатите от проведените тръжни процедури[[174]](#footnote-174);

ж) определяне на съставите на административните нарушения и съответстващите на тях наказания[[175]](#footnote-175).

2. Да внесе предложение в общинския съвет за допълнение в НСУППОПМ и в нея да се определят ред и отговорни лица за възлагане изготвянето на оценки от независим оценител при отдаване на пасища и ливади от общинския поземлен фонд[[176]](#footnote-176).

3. С вътрешен акт да се регламентират:

а) действия и отговорности на длъжностни лица от общинската администрация при придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост[[177]](#footnote-177);

б) действията и отговорностите на длъжностни лица от общинската администрация при актуване на имотите - общинска собственост, вписването на АОС в зависимост от характера на собствеността в главните регистри за общинска собственост и за отписване на АОС[[178]](#footnote-178);

в) контролни процедури при изпълнение на дейностите по актуване, придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост и документиране на осъществения контрол[[179]](#footnote-179);

г) процедури за осъществяване на контрол за съответствие на вътрешните актове с действащата законова уредба и ред за иницииране на тяхната актуализация[[180]](#footnote-180);

д) контролни дейности, които да гарантират: пълнота и спазване на нормативно определените елементи при изготвянето на годишна програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост[[181]](#footnote-181); своевременно провеждане на процедури на отдаване на общински имоти.[[182]](#footnote-182)

1. С вътрешен акт да се определят длъжностни лица, отговорни за:

а) вписванията в публичния регистър за разпоредителните сделки[[183]](#footnote-183);

 б) публикуване на извлечение от публичния регистър за разпоредителните сделки на интернет страницата на Община Поморие[[184]](#footnote-184);

в) създаване и поддържане на регистри за общинските предприятия и за юридическите лица с нестопанска цел, в които участва общината[[185]](#footnote-185);

г) водене на главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост[[186]](#footnote-186).

5. Да се предприемат действия за:

а) съставяне на актове за публична общинска собственост на мерите и пасищата от Общинския поземлен фонд и вписването им главния регистър за публична общинска собственост[[187]](#footnote-187);

б) за вписване на актовете за общинска собственост на земеделски имоти от Общинския поземлен фонд в главния регистър за частна общинска собственост[[188]](#footnote-188);

в) за вписване в главния регистри за частна общинска собственост на разпоредителните действия с имотите и на издадените от кмета заповеди за отписване на АОС[[189]](#footnote-189).

6. Да се внесе предложение в общинския съвет за промяна на предназначението и учредяване на ограничено вещно право за земеделски имот, представляващ терен от 500 кв.м., част от имот № 000582 в землището на с. Бата[[190]](#footnote-190).

7. Да се прекрати ползването на имот, представляващ 300 кв. м. от парцел III в кв. 70 по плана на гр. Поморие /поземлен имот с идентификатор № 57491.502.255. по КККР на гр. Поморие[[191]](#footnote-191).

8. Да се внесе предложение в общинския съвет за приемане на решение за:

а) размера и местоположението на мерите и пасищата за общо ползване[[192]](#footnote-192);

б) ежегодно предоставяне и актуализиране на ползването на мерите и пасищата, съдържащо: годишен план за паша[[193]](#footnote-193); съгласие за предоставяне на мери и пасища за общо и за индивидуално ползване[[194]](#footnote-194); задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите и пасищата[[195]](#footnote-195); списък с данни за земеделските стопани или техни сдружения, регистрирани като юридически лица, отглежданите от тях животни, данни за физическите блокове и парцелите на общинските мери и пасища, карта за ползването на мерите и пасищата по физически блокове, определени в Системата за идентификация на земеделските парцели[[196]](#footnote-196).

**В резултат на извършения одит се дават следните препоръки на Общинския съвет Поморие:**

1. Да се допълни НРПУРОИ и в нея да се регламентира:

а) ред за документиране съдържанието на утвърдената тръжна документация и формиране цената на тръжната документация при спазване на принципа за икономическа обоснованост на разходите за изготвянето й[[197]](#footnote-197);

 б) документиране на пълнотата/непълнота на представените документи от участниците в тръжните процедури и спазване/неспазване на изискванията, посочени в тръжните книжа[[198]](#footnote-198);

 в) документиране решението на комисията по чл. 74, ал. 2[[199]](#footnote-199);

 г) връщане на депозитите на участниците, обжалвали заповедта на кмета, с която определя лицето, спечелило търга и задържане на депозита на класиралия се на второ място участник, в случаите, когато може да бъде определен за изпълнител[[200]](#footnote-200);

д) минимално съдържание на протокола на комисията за резултатите от проведен публичен търг или публично оповестен конкурс[[201]](#footnote-201);

е)документиране на датата на утвърждаване на протоколите на комисията за резултатите от проведените тръжни процедури[[202]](#footnote-202);

ж) определяне на съставите на административните нарушения и съответстващите на тях наказания[[203]](#footnote-203).

2. Да се допълни НСУППОПМ и в нея да се определят ред и отговорни лица за възлагане изготвянето на оценки от независим оценител при отдаване на пасища и ливади от общинския поземлен фонд[[204]](#footnote-204).

3. Да се приеме решение за изразяване на предварително съгласие за промяна на предназначението и учредяване на ограничено вещно право за земеделски имот, представляващ терен от 500 кв.м., част от имот № 000582 в землището на с. Бата[[205]](#footnote-205).

**Част шеста**

**ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ**

Фактите и обстоятелствата, установени при одита са съгласувани с кмета на Община Поморие. Представените по време на одита отговори на въпроси и обяснения от отговорните длъжностни лица са взети предвид при оценката на одитираните области. При проведеното обсъждане с представители на общината не са постъпили писмени становища.

На основание чл. 47, ал. 3 от Закона за Сметната палата от в.и.д. кмет на Община Поморие, в законоустановения срок, е дадено писмено становище по проекта на одитен доклад и са предоставени допълнителни доказателства.

На основание чл. 47, ал. 5 от Закона за Сметната палата от заместник-председател на Сметната палата е изготвено мотивирано заключение по становището, с предложения за изменения. С решение на Сметната палата е прието заключението и направените предложения. Промените са отразени в окончателния одитен доклад.

В подкрепа на констатациите от одитния доклад са събрани 59 броя одитни доказателства, които заедно с работните документи, отразяващи отделните етапи на одитния процес, се намират в Сметната палата. При необходимост лицата по чл. 45, ал. 1 от Закона за Сметната палата могат да се запознаят с тяхното съдържание на адрес:
гр. София, ул. „Екзарх Йосиф” № 37.

На основание чл. 50, ал. 2 от Закона за Сметната палата, в срок до три месеца от получаване на настоящия доклад, кметът на Община Поморие и председателя на Общинския съвет - Поморие следва да предприемат мерки за изпълнение на препоръките и да уведомят писмено за това председателя на Сметната палата.

Настоящият одитен доклад е приет на основание чл. 48, ал. 1 от Закона за Сметната палата с Решение № 201/03.12.2015 г. на Сметната палата.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**(Цветан Цветков)**

**ОПИС НА ОДИТНИТЕ ДОКАЗАТЕЛСТВА КЪМ ОДИТЕН ДОКЛАД № 0400100514**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Одитни доказателства** | **Брой стр.** |
| 1 | Справка за длъжностните лица изх. № 91-09-3 от 12.01.2015 г.  | 2 |
| 2 | Отговор на въпроси изх. № 91-09-30 от 19.12.2014 г. | 2 |
| 3 | Отговор на председателя на ОбС рег. № ОС-03 от 07.01.2015 г | 12 |
| 4 | Застрахователни полици- 9 бр. и приложения | 31 |
| 5 | НРПУРОИ | 21 |
| 6 | Констативен протокол за вътрешните актове | 4 |
| 7 | НСУППОПМ | 10 |
| 8 | Длъжностни характеристики – 3 бр. | 11 |
| 9 | Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2012 г. – 2015 г. | 23 |
| 10 | Копие от интернет страницата на Община Поморие, категория: програми и стратегии | 3 |
| 11 | Годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2013 г. ведно с протоколи за приемане и актуализиране  | 18 |
| 12 | Годишна програма за управление и разпореждане с имоти, собственост на общината за 2014 г., ведно с протоколи за приемане и актуализиране  | 21 |
| 13 | Устройствен правилник за организацията и дейността на общинската администрация в Община Поморие, утвърден на 15.11.2012 г. | 41 |
| 14 | Правилник за организацията, дейността и структурата на ОП „ОГСС“ -Поморие | 6 |
| 15 | Пълномощно с рег. № 940-36-12 от 17.12.2013 г., валидно до 30.07.2014 г., пълномощно от 06.07.2012 г., валидно до 30.07.2013 г. и пълномощно от 29.07.2013 г., валидно до 30.07.2014 г. | 3 |
| 16 | Справка изх. № 91-09-16 от 15.10.2014 г. | 21 |
| 17 | Справка изх. № 282 от 13.10.2014 г. | 30 |
| 18 | Констативен протокол от 22.12.2014 г. и № 19  | 4 |
| 19 | Констативен протокол от 23.12.2014 г. | 5 |
| 20 | Заповеди, протоколи от търговете и договори за отдаване на застроени нежилищни имоти | 62 |
| 21 | Решения на Общинския съвет Поморие № 149 от 31.05.2012 г., № 493 от 28.03.2013 г., № 495 от 28.03.2013 г., № 608 от 21.06.2013 г., № 623 от 21. 06.2013 г., № 917 от 11.03.2014 г., № 918 от 11.03.2014 г., № 920 от 11.03.2014 г. | 11 |
| 22 | Разрешение за строеж № 01 от 05.05.2006 г. и обява за провеждане на търг | 3 |
| 23 | Удостоверение от директора на дирекция „СУТОСУП“ | 1 |
| 24 | Договор № 93-00-79 от 06.07.2005 г. и Анекс № Д-342 от 13.11.2012 г. | 4 |
| 25 | Справка за актовете за общинска собственост | 7 |
| 26 | Скица и Проект за делба на имот № 000582 от 12.12.2014 г. | 4 |
| 27 | Заповед № РД-16-271 от 09.04.2014 г. и Заповед № РД-16-297 от 16.04.2014 г. | 2 |
| 28 | Обява от 20.03.2013 г. | 1 |
| 29 | Справка за плащанията изх. № 91-09-32 от 03.12.2014 г., 16 бр. счетоводни справки, статии, фактури № 68650 и № 27457 и докладна записка от ст. счетоводител в Дирекция „БФСД“ | 31 |
| 30 | Счетоводни справки за плащания – 10 бр. | 10 |
| 31 | Решения № 839 от 23.07.2010 г., № 840 от 23.07.2010 г., № 918 от 12.01.2011 г. на Общинския съвет Поморие | 3 |
| 32 | Отговор на въпроси от началник отдел „ОСУСТ“ | 4 |
| 33 | Решения № 632 от 21.06.2013 г., № 633 от 21.06.2013 г., № 634 от 21.06.2013 г. на Общинския съвет Поморие | 6 |
| 34 | Решения № 1146 от 07.10.2014 г., № 1147 от 07.10.2014 г. и № 1148 от 07.10.2014 г. на Общинския съвет Поморие | 4 |
| 35 | Заповеди от № РД-16-1161 от 05.12.2014 г. до № РД-16-1161 от 05.12.2014 г. за определяне спечелилия търга | 8 |
| 36 | Писмо изх. № 91-09-29 от 11.12.2014 г. на кмета, Решение № 664 от 21.06.2013 г. на общинския съвет, Заповед № РД-09-63 от 12.07.2013 г., решение № 7861 от 10.06.2014 г. на ВАС | 8 |
| 37 | Решение № 805 от 21.11.2013 г. Общинския съвет Поморие | 8 |
| 38 | Сканирани заповеди, протоколи, договори и др. | 1 |
| 39 | Решения на Общинския съвет Поморие – 15 бр. за отдаване на земеделски земи | 23 |
| 40 | Заповеди на министъра на земеделието и храните №№ РД-09-116/21.02.2011 г. и РД 46-107/ 06.03.2013 г. | 3 |
| 41 | Договор № 98 от 27.02.2014 г. | 16 |
| 42 | Докладни записки рег. № 00-130 от 08.03.2013 г. и № ОС-102 от 20.02.2013 г. на директора на ОП „ОГСС“ | 4 |
| 43 | Справка за общия брой договори по видове разпоредителни сделки изх. № 91-09-21 от 15.10.2014 г. | 1 |
| 44 | Справка за продажба на имоти изх. № 91-09-14 от 15.10.2014 г. | 21 |
| 45 | Справка за учредяване на ограничени вещни права изх. № 91-09-26 от 24.10.2014 г. | 3 |
| 46 | Констативен протокол от 11.12.2014 г. за установени факти и обстоятелства при проверка на разпореждане с имоти ведно с копия на решенията на общинския съвет за продажбата, договор за продажба с платежни документи, справка за дължими и платени суми от купувача, заповед на кмета за откриване на процедурата за проверените 22 продажби на имоти – общинска собственост | 171 |
| 47 | Тръжна документация за продажба на имот ПИ 57491.501.616  | 9 |
| 48 | Тръжна документация за продажба на имот с. Гълъбец  | 11 |
| 49 | Копия на Договор № 91-574-1 от 13.05.2014 г., Заповед № РД-16-302 от 17.04.2014 г., скица на ПИ и извадка от ПУП и Решение на ОбС № 928 от 11.03.2014 г. | 5 |
| 50 | Констативен протокол за съставените регистри | 1 |
| 51 | Отговори на въпроси изх. № 91-09-37 от 12.12.2014 г.  | 1 |
| 52 | Копия на регистри за разпоредителните сделки | 6 |
| 53 | Копие от сайта на Община Поморие, секция „Регистри“интернет | 1 |
| 54 | Отговори на въпроси изх. № 91-09-13 от 17.10.2014 г. | 1 |
| 55 | Констативен протокол от 12.12.2014 г. за съставени АОС ведно с копия на проверените АОС и данъчни оценки на имотите | 38 |
| 56 | Справка за придобити имоти изх. № 91-09-15 от 15.10.2014 г., ведно със заповеди на областен управител | 12 |
| 57 | Приемо-предавателен протокол от 04.04.2014 г. | 5 |
| 58 | Справка от извършена проверка на съставени АОС | 2 |
| 59 | Справка № 91-09-35 от 08.12.2014 г. за издадени заповеди за отписване на имоти  | 4 |

1. ДВ, бр. 12, 13.02.2015 г. [↑](#footnote-ref-1)
2. Одитно доказателство № 2 [↑](#footnote-ref-2)
3. Одитно доказателство № 1 [↑](#footnote-ref-3)
4. Одитно доказателство № 2 [↑](#footnote-ref-4)
5. Одитно доказателство № 2 [↑](#footnote-ref-5)
6. Одитно доказателство № 3 [↑](#footnote-ref-6)
7. Одитно доказателство № 2 [↑](#footnote-ref-7)
8. Одитни доказателства № 4, № 2 [↑](#footnote-ref-8)
9. приета с Решение № 263 от 29.03.2005 г. на общинския съвет [↑](#footnote-ref-9)
10. приета с Решение № 514 от 28.03.2013 г. на общинския съвет [↑](#footnote-ref-10)
11. НРПУРОИ изм. с Решение № 730 от 23.02.2007 г., Решение № 419 от 2009 г., Решение № 277 от 2012 г., Решение № 944 от 11.03.2014 г. и Решение № 1012 от 14.05.2014г.; НСУППОПМ изм. с Решение № 839 от 2013 г. [↑](#footnote-ref-11)
12. приетаот общинския съвет на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА и чл. 8, ал. 2 от ЗОС [↑](#footnote-ref-12)
13. Чл. 40, ал. 3 от НРПУРОИ [↑](#footnote-ref-13)
14. Закон за насърчаване на инвестициите (загл. Изм. ДВ бр. 37 от 2004 г., в сила от 06.08.2004 г.). [↑](#footnote-ref-14)
15. Чл. 20 от Закона за насърчаване на инвестициите (инвестиция клас А, клас Б, клас В). [↑](#footnote-ref-15)
16. Приета с Решение № 514 по Протокол № 23 от 28.03.2013 г. на Общински съвет Поморие, изм. с Решение № 839 по Протокол № 32 от 21.12.2013г. [↑](#footnote-ref-16)
17. на основание чл. 21 ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА и чл.37и-чл.37п от ЗСПЗЗ, [↑](#footnote-ref-17)
18. Одитно доказателство № 7 [↑](#footnote-ref-18)
19. Одитно доказателство № 7 [↑](#footnote-ref-19)
20. Решиние № 89 от 29.03.2012 г. [↑](#footnote-ref-20)
21. Одитно доказателство № 9 [↑](#footnote-ref-21)
22. Одитно доказателство № 10 [↑](#footnote-ref-22)
23. Одитни доказателства № 11 и № 12 [↑](#footnote-ref-23)
24. на основание чл. 8, ал. 9 от ЗОС и чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА [↑](#footnote-ref-24)
25. Приета с Решение № 475 от 26.02.2013 г., доп. с Решения № 555 от 25.04.2013 г., № 691 от 26.07.2013 г.и № 807 от 21.11.2013 г. [↑](#footnote-ref-25)
26. Приета с Решение № 842 от 21.12.2013 г., доп. с Решения № 873 от 31.01.2014 г, № 874 от 31.01.2014 г., № 976 от 29.04.2014 г., № 977 от 29.04.2014 г., № 1042 от 26.06.2014 г., № 1043 от 26.06.2014 г. и № 1044 от 26. 06 2014 г. [↑](#footnote-ref-26)
27. чл. 8, ал. 9, т. 4 от ЗОС [↑](#footnote-ref-27)
28. Одитно доказателство № 10 [↑](#footnote-ref-28)
29. Съгласно чл. 66а от ЗОС [↑](#footnote-ref-29)
30. Одитно доказателство № 3 [↑](#footnote-ref-30)
31. Чл. 16, т. 8 от УП [↑](#footnote-ref-31)
32. Чл. 39, ал.2, т.11 от УП [↑](#footnote-ref-32)
33. Чл. 42, ал. 3 от УП [↑](#footnote-ref-33)
34. Одитно доказателство № 8 [↑](#footnote-ref-34)
35. Одитно доказателство № 6 [↑](#footnote-ref-35)
36. Одитно доказателство № 13 [↑](#footnote-ref-36)
37. Одитно доказателство № 14 [↑](#footnote-ref-37)
38. Одитно доказателство № 15 [↑](#footnote-ref-38)
39. Одитно доказателство № 16 [↑](#footnote-ref-39)
40. Одитно доказателство № 17 [↑](#footnote-ref-40)
41. Одитни доказателства № 11, № 12, № 18 и № 19 [↑](#footnote-ref-41)
42. Търгове от 23.01.2013 г., 30.01.2013 г., 02.04.2013 г., 29.05.2013 г., 05.06.2013 г., 04.09.2013 г., 13.11.2013 г., 20.11.2013 г., 09.05.2014 г. [↑](#footnote-ref-42)
43. Одитно доказателство № 16 [↑](#footnote-ref-43)
44. Търгове от 02.04.2013 г., 04.09.2013 г., 29.05.2015 г., 20.11.2013 г., 09.05.2014 г. [↑](#footnote-ref-44)
45. Одитни доказателства № 18 и № 20 [↑](#footnote-ref-45)
46. Одитно доказателство № 21 [↑](#footnote-ref-46)
47. Одитни доказателства № 18 и № 5 [↑](#footnote-ref-47)
48. 21.10.2013 г. вестник „Труд“ и на електронната страница на Община Поморие: http://Pomorie.bg [↑](#footnote-ref-48)
49. Одитни доказателства № 18, № 22 и № 23 [↑](#footnote-ref-49)
50. Одитни доказателства № 24 и № 22 [↑](#footnote-ref-50)
51. Акт за собственост № 5406 от 05.02.2013 г. [↑](#footnote-ref-51)
52. Одитно доказателство № 18 [↑](#footnote-ref-52)
53. Скица № КО3173 от 12.12.2014 г. [↑](#footnote-ref-53)
54. Одитни доказателства № 18, № 25 и № 26 [↑](#footnote-ref-54)
55. Решение № 920 от 11.03.2014 г. на общинския съвет Поморие [↑](#footnote-ref-55)
56. Заповед № РД-16-271 от 09.04.2014 г. [↑](#footnote-ref-56)
57. Заповед № РД-16-297 от 16.04.2014 г. [↑](#footnote-ref-57)
58. Заповед за заместване № РД-16-281 от 11.04.2014 г. за периода от 14.04.2014 г. от 17.04.2014 г. [↑](#footnote-ref-58)
59. Одитни доказателства № 5, № 27 и № 21 [↑](#footnote-ref-59)
60. Одитно доказателство № 28 [↑](#footnote-ref-60)
61. 1.заинтересовани от резултата на търга или конкурса; 2."свързани" лица по смисъла на Търговския закон с участниците в конкурса или с членовете на техните управителни и контролни органи; 3.участвували в подготовката на оферта. [↑](#footnote-ref-61)
62. Одитни доказателства № 5 и № 18 [↑](#footnote-ref-62)
63. Одитни доказателства № 5 и № 18 [↑](#footnote-ref-63)
64. Одитни доказателства № 5, № 18 и № 20 [↑](#footnote-ref-64)
65. Договор № Д-279/09.06.2014 г. и № Д-261/25.04.2013 г. [↑](#footnote-ref-65)
66. Одитни доказателства № 29, № 18 и № 5 [↑](#footnote-ref-66)
67. Одитни доказателства № 16 и № 18 [↑](#footnote-ref-67)
68. Одитни доказателства № 5, № 18, № 30 и № 20 [↑](#footnote-ref-68)
69. Одитни доказателства № 31, № 18 и № 32 [↑](#footnote-ref-69)
70. Одитно доказателство № 33 [↑](#footnote-ref-70)
71. Одитни доказателства № 11, № 12 и № 18 [↑](#footnote-ref-71)
72. Одитни доказателства № 34 и № 35 [↑](#footnote-ref-72)
73. Договор № 93-00-74 от 18.05.2001 г. [↑](#footnote-ref-73)
74. Одитно доказателство № 36 [↑](#footnote-ref-74)
75. Одитно доказателство № 17 [↑](#footnote-ref-75)
76. Одитно доказателство № 37 [↑](#footnote-ref-76)
77. Одитни доказателства № 17, № 37 и htttp://Pomorie.bg [↑](#footnote-ref-77)
78. Търгове от 13.03.2013 г., 14.06.2013 г., 28.08.2013 г., 02.10.2013 г., 15.01.2014 г., 22.01.2014 г., 28.03.2014 г., 25.04.2014 г., 18.06.2014 г., [↑](#footnote-ref-78)
79. Одитно доказателство № 17 [↑](#footnote-ref-79)
80. Търгове от 13.03.2013 г., 14.06.2013 г., 23.08.2013 г., 02.10.2013 г., 15.01.2014 г., 28.03.2014 г. и 18.06.2014 г. [↑](#footnote-ref-80)
81. Одитни доказателства № 19 и № 38 [↑](#footnote-ref-81)
82. Одитно доказателство № 39 [↑](#footnote-ref-82)
83. Одитни доказателства № 40 и № 37 [↑](#footnote-ref-83)
84. Одитни доказателства № 19 и № 5 [↑](#footnote-ref-84)
85. Одитни доказателства № 19 и № 5 [↑](#footnote-ref-85)
86. Одитни доказателства № 19 и № 5 [↑](#footnote-ref-86)
87. 1.заинтересовани от резултата на търга или конкурса; 2."свързани" лица по смисъла на Търговския закон с участниците в конкурса или с членовете на техните управителни и контролни органи; 3.участвували в подготовката на оферта. [↑](#footnote-ref-87)
88. Одитни доказателства № 19, № 38 и № 5 [↑](#footnote-ref-88)
89. Одитни доказателства № 19 и № 38 [↑](#footnote-ref-89)
90. Одитни доказателства № 5, № 19 и № 38 [↑](#footnote-ref-90)
91. Одитни доказателства № 5 и № 19 [↑](#footnote-ref-91)
92. Одитни доказателства № 5 и № 19 [↑](#footnote-ref-92)
93. Одитни доказателства № 5 и № 19 [↑](#footnote-ref-93)
94. „Голд фийлд“ ЕООД [↑](#footnote-ref-94)
95. Над 272 пъти [↑](#footnote-ref-95)
96. Одитни доказателства № 40, № 41 и № 38 [↑](#footnote-ref-96)
97. Одитни доказателства № 39 и № 19 [↑](#footnote-ref-97)
98. Договори № 271 от 18.09.2013 г., № 273 от 18.09.2013 г., № 258 от 13.09.2013 г., № 257 от 13.09.2013 г., 262 от 13.09.2013 г., 274 от 18.09.2013 г. [↑](#footnote-ref-98)
99. Приложение на вестник „Труд“ [↑](#footnote-ref-99)
100. Одитно доказателство № 19 [↑](#footnote-ref-100)
101. Одитно доказателство № 19 [↑](#footnote-ref-101)
102. Решение № 414 от 20.12.2012 г., № 450 от 08.02.2013 г., № 509 от 28.03.2013 г. и № 510 от 28.03.2013 г. на общинския съвет Поморие [↑](#footnote-ref-102)
103. Одитно доказателство № 42 [↑](#footnote-ref-103)
104. Заповеди № РД-16-35 от 14.01.2013 г и № РД-16-331 от 23.04.13 г. на кмета [↑](#footnote-ref-104)
105. В-к Труд от 18.01.2013 г. и от 25.04.2013 г [↑](#footnote-ref-105)
106. Одитно доказателство № 19 [↑](#footnote-ref-106)
107. Одитни доказателства № 18, № 19 и № 38 [↑](#footnote-ref-107)
108. Одитно доказателство № 43 [↑](#footnote-ref-108)
109. Одитно доказателство № 44 [↑](#footnote-ref-109)
110. Одитно доказателство № 45 [↑](#footnote-ref-110)
111. РД-П-2.60-2 [↑](#footnote-ref-111)
112. Одитно доказателство № 46 [↑](#footnote-ref-112)
113. Т. 4 и т. 58 от справка изх. № 91-09-14/15.10.2014 г. [↑](#footnote-ref-113)
114. Т. 3; т 4; т. 8; т. 9; т. 11; т. 15; т. 18; т. 21; т. 42; т. 47; т. 48; т. 52; т. 53; т. 58 от справка изх. № 91-09-14/15.10.2014 г. [↑](#footnote-ref-114)
115. Договори № Д-144 от 19.02.2013 г.; № Д-143 от 19.02.2013 г.; № Д-152 от 26.02.2013 г.; № Д-271 от 08.05.2013 г.; № Д-397 от 19.07.2013 г.; № Д-407 от 25.07.2013 г.; № Д-412 от 30.07.2013 г.; № Д-134 от 18.02.2013 г.; № Д-512 от 18.10.2013 г.; № Д-513 от 18.10.2013 г.; № Д-514 от 18.10.2013 г.; № Д-583 от 16.12.2013 г.; № Д-509 от 16.10.2013 г.; № Д-562 от 21.11.2013 г. [↑](#footnote-ref-115)
116. Имот № 01000 с. Страцин, нива 31297 кв.м.; Имот № 009324 с. Страцин, нива 28463кв.м.; Имот № 008049 с. Белодол, лозе 50185кв.м.; ПИ 00833.11.35 гр. Ахелой, нива 15067кв.м. [↑](#footnote-ref-116)
117. Чл. 64, ал.4, т.1-т.15 от НРПУРОИ: предмет и срок на сделката; вид на търга-таен или явен; начална цена; начин на плащане на цената; вид, размер и начин на плащане на депозита за участие; място, където може да се получи документацията, нейната цена и начин на заплащане; стъпка на наддаване, която не може да бъде по-малка от 1% и по-голяма от 10% от началната тръжна цена; време и начин на оглед на обекта; място и срок за приемане на предложенията; място, ден и час на търга; образци на документите, които участникът следва да попълни; място, ден и час за провеждане на повторен търг, ако такъв се наложи. [↑](#footnote-ref-117)
118. Чл. 64, ал.4, т.16 от НРПУРОИ: акт за общинска собственост, скица на имота по действащия ЗРП с нанесена кадастрална основа и описани съседи, заверена от техническата служба, градоустройствени параметри по влезлите в сила ЗРП и КЗСП и копие от заповедта, с която тези планове са одобрени. [↑](#footnote-ref-118)
119. Заповеди № РД-16-1365 от 10.12.2012 г. и № РД-16-153 от 12.02.2013 г. [↑](#footnote-ref-119)
120. Заповеди № РД-16-399 от 16.05.2013 г., № РД-16-400 от 16.05.2013 г., № РД-16-743 от 01.08.2013 г. [↑](#footnote-ref-120)
121. Заповед № РД-16-845 от 29.08.2013 г. [↑](#footnote-ref-121)
122. Одитно доказателство № 47 [↑](#footnote-ref-122)
123. Одитно доказателство № 48 [↑](#footnote-ref-123)
124. Чл. 67, ал. 1, т. 3 и т. 4 от НРПУРОИ са заявления за участие по образец; документ за липса на задължения към Община Поморие; препис от съдебното решение за регистрация на участника; документ за данъчна регистрация; изрично пълномощно за участие в търга или конкурса, с нотариална заверка на подписа, когато се участва чрез пълномощник; документ за закупени книжа; документ за внесен депозит; банкови референции от обслужващата банка, когато се изискват такива и документ за липса на данъчни задължения от НАП. [↑](#footnote-ref-124)
125. Входирано в деловодството на Община Поморие заявления за участие в търга; документ удостоверяващ внесен депозит за участие в търга; документ за закупени книжа; документ за закупени тръжни книжа; копие от документ за самоличност; удостоверение за актуално състояние по ЗТР; документ за липса на задължения към Община Поморие, издаден от Дирекция „ПМДТ“; удостоверение за липса на задължения към НАП; удостоверение за липса на задължения към Д „БФСД“ и ОП „СУОИ“; декларация по чл. 4, ал. 7 и чл. 6, ал. 5, т. 3 за произход на паричните средства; копие от нотариално заверено пълномощно за участие. [↑](#footnote-ref-125)
126. Т. 1; т. 2; т. 45; т. 49; т. 50; т.51; т. 52 от справка изх. № 91-09-14/15.10.2014 г. [↑](#footnote-ref-126)
127. Т. 3, т. 4; т. 8; т. 9; т. 11; т. 15; т. 18; т. 20; т. 21; т. 42; т. 47; т. 48; т. 53 и т. 58 от справка изх. № 91-09-14/15.10.2014 г. [↑](#footnote-ref-127)
128. Т 4; т. 8; т. 9 от справка изх. № 91-09-14/15.10.2014 г. [↑](#footnote-ref-128)
129. Договори № Д-270 от 08.05.2013г; № Д-398 от 22.07.2013г.; № Д-408 от 26.07.2013г. № Д-469от 23.09.2013г.; № Д-499 от 10.10.2013г.; № Д-503 от 14.10.2013г.; № Д-504 от 14.10.2013г.; № Д-517 от 21.10.2013г. [↑](#footnote-ref-129)
130. РД-П-2.60-2 [↑](#footnote-ref-130)
131. Одитни доказателства № 46 и № 49 [↑](#footnote-ref-131)
132. АЧОС № 4164 [↑](#footnote-ref-132)
133. Одитни доказателства № 50, № 51 и № 52 [↑](#footnote-ref-133)
134. Одитно доказателство № 2 [↑](#footnote-ref-134)
135. Одитно доказателство № 53 [↑](#footnote-ref-135)
136. Одитни доказателства № 18 и № 25 [↑](#footnote-ref-136)
137. АЧОС № 3180; № 3179; № 5287; № 2902; № 2901; № 5236; № 5235; № 3986; № 4539 и 2288; № 4369; № 5093; № 3509; № 3338; № 8; № 9; № 5292; № 206; № 207; № 5471; № 208; № 5465, № 5303 и № 4164 [↑](#footnote-ref-137)
138. Одитно доказателство № 8 [↑](#footnote-ref-138)
139. Одитно доказателство № 52 [↑](#footnote-ref-139)
140. Одитно доказателство № 2 [↑](#footnote-ref-140)
141. Одитно доказателство № 46 [↑](#footnote-ref-141)
142. Одитно доказателство № 54 [↑](#footnote-ref-142)
143. Одитно доказателство № 6 [↑](#footnote-ref-143)
144. Чл. 42, ал. 3 от УП [↑](#footnote-ref-144)
145. Одитно доказателство № 8 [↑](#footnote-ref-145)
146. Одитно доказателство № 55 [↑](#footnote-ref-146)
147. Одитно доказателство № 2 [↑](#footnote-ref-147)
148. Главен регистър за публична общинска собственост от № 365 до № 490 вкл. [↑](#footnote-ref-148)
149. Главен регистър за частна общинска собственост от № 4230 до № 4353 вкл. [↑](#footnote-ref-149)
150. Одитно доказателство № 56 [↑](#footnote-ref-150)
151. „Строима в ликвидация“ ЕООД гр. Поморие [↑](#footnote-ref-151)
152. Заповеди № РД-11-44 от 11.02.2014 г., № РД-11-114 от 16.04.2014 г. и № РД-11-168 от 13.05.2014 г. [↑](#footnote-ref-152)
153. АОС № 5566 от 27.02.2014 г., № 5622 от 15.07.2014 г., № 5623 от 15.07.2014 г., № 5624 15.07.2014 г. и № 5603 от 26.05.2014 г. [↑](#footnote-ref-153)
154. Сграда бетонов възел, метално хале и административна сграда [↑](#footnote-ref-154)
155. Одитно доказателство № 57 [↑](#footnote-ref-155)
156. Одитно доказателство № 55 [↑](#footnote-ref-156)
157. Одитно доказателство № 58 [↑](#footnote-ref-157)
158. Одитно доказателство № 55 [↑](#footnote-ref-158)
159. Акт № 5577 от 28.03.2014 г., вписан на 07.04.2014 г. Акт № 5594 от 16.05.2014 г., вписан на 27.05.2014 г. и Акт № 5598 от 19.05.2014 г., вписан на 27.05.2014 г. [↑](#footnote-ref-159)
160. Одитно доказателство № 55 [↑](#footnote-ref-160)
161. Одитно доказателство № 55 [↑](#footnote-ref-161)
162. Одитно доказателство № 55 [↑](#footnote-ref-162)
163. Одитно доказателство № 2 [↑](#footnote-ref-163)
164. ДВ бр. 10 от 06.02.2009 г. [↑](#footnote-ref-164)
165. Одитно доказателство № 55 [↑](#footnote-ref-165)
166. Одитно доказателство № 58 [↑](#footnote-ref-166)
167. Одитно доказателство № 59 [↑](#footnote-ref-167)
168. АЧОС № 3180; № 3179; № 2902; № 2901; № 3986; № 4539 и 2288; № 4369; № 5093; № 3509; № 3338; № 5292; № 206; № 207; № 5471; № 208 и № 22 [↑](#footnote-ref-168)
169. Част трета, т. 2, п. 2.1.1.1, б.“б“ и т. 3, п. 3.1.2, б. в“ [↑](#footnote-ref-169)
170. Част трета, т. 1, п. 1.1.9.2. [↑](#footnote-ref-170)
171. Част трета, т. 1, п. 1.1.9.2. [↑](#footnote-ref-171)
172. Част трета, т. 1, п. 1.1.9.1, б. „и“ [↑](#footnote-ref-172)
173. Част трета, т. 3, п. 3.1.1, б. „е“ [↑](#footnote-ref-173)
174. Част трета, т. 2, п. 2.1.1.1., б. „и“., п. 2.1.2., б. „з“ и п. 3.1.2., б. „д“ [↑](#footnote-ref-174)
175. Част трета, т. 1, подт. 1.1,, б. „й“ [↑](#footnote-ref-175)
176. Част трета, т. 1, п. 1.2.1. [↑](#footnote-ref-176)
177. Част трета, т. 1, подт. 1.7.1. и т. 2 [↑](#footnote-ref-177)
178. Част трета, т. 5, п. 5.1.1.,п. 5.1.2., подт. 5.2. и подт. 4.2 [↑](#footnote-ref-178)
179. Част трета, т. 1 и т. 2 [↑](#footnote-ref-179)
180. Част трета, т. 1, п. 1.7.2. [↑](#footnote-ref-180)
181. Част трета, т. 1, п. 1.5.1 и т. 2 [↑](#footnote-ref-181)
182. Част трета, т. 2, п. 2.1.1 [↑](#footnote-ref-182)
183. Част трета, т. 4, п. 4.2, б. „в“ [↑](#footnote-ref-183)
184. Част трета, т. 4, п. 4.2 ,б. „б“ [↑](#footnote-ref-184)
185. Част трета, т. 4, п. 4.3. [↑](#footnote-ref-185)
186. Част трета, т. 4, п. 4.1, б. „д“ [↑](#footnote-ref-186)
187. Част трета, т. 5, п. 5.2. [↑](#footnote-ref-187)
188. Част трета, т. 5, п. 5.2. [↑](#footnote-ref-188)
189. Част трета, т. 4, п. 4.1, б.“ г“ [↑](#footnote-ref-189)
190. Част трета, т. 2, п. 2.1.1.1., б. „б“ и „в“ [↑](#footnote-ref-190)
191. Част трета, т. 2, п. 2.1.1. [↑](#footnote-ref-191)
192. Част трета, т. 2, п. 2.1.2. [↑](#footnote-ref-192)
193. Част трета, т. 2, п. 2.1.2. [↑](#footnote-ref-193)
194. Част трета, т. 2, п. 2.1.2 [↑](#footnote-ref-194)
195. Част трета, т. 2, п. 2.1.2. [↑](#footnote-ref-195)
196. Част трета, т. 2, п. 2.1.2. [↑](#footnote-ref-196)
197. Част трета, т. 2, п. 2.1.1.1, б.“б“ и т. 3, п. 3.1.2, б. в“ [↑](#footnote-ref-197)
198. Част трета, т. 1, п. 1.1.9.2. [↑](#footnote-ref-198)
199. Част трета, т. 1, п. 1.1.9.1. [↑](#footnote-ref-199)
200. Част трета, т. 1, п. 1.1.9.1, б. „и“ [↑](#footnote-ref-200)
201. Част трета, т. 3, п. 3.1.1, б. „е“ [↑](#footnote-ref-201)
202. Част трета, т. 2, п. 2.1.1.1., б. „и“., п. 2.1.2., б. „з“ и п. 3.1.2., б. „д“ [↑](#footnote-ref-202)
203. Част трета, т. 1, подт. 1.1, б. „й“ [↑](#footnote-ref-203)
204. Част трета, т. 1, п. 1.2.1. [↑](#footnote-ref-204)
205. Част трета, т. 2, п. 2.1.1.1., б. „б“ и „в“ [↑](#footnote-ref-205)